PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi approuvée le 14 octobre 2025



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

5.1. Dispositions générales du règlement

De 5.2 à 5.11. –règlements de zone :

5.2. Zone urbaine de centralités « UA »

5.3. Zone urbaine mixte intermédiaire « UB »

5.4. Zone urbaine d'habitat collectif « UC »

5.5. Zone urbaine pavillonnaire « UP »

5.6. Zone urbaine des franges du Bois de Vincennes « UF »

5.7. Zone urbaine d'équipement « UE »

5.8. Zone urbaine d'activité économique « UX »

5.9. Zone urbaine de projet « UZ »

5.10. Zone à urbaniser « 1AU »

5.11. Zone naturelle « N »

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

1. Dispositions générales du règlement 5

Article 1 – Champ d'application territoriale du PLUi 5

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols 5

1. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5

a. Servitudes d'utilité publique 5
b. Site Patrimonial Remarquable 6
c. Plans de prévention des risques 6
d. Périmètre de risque lié aux carrières 6
e. Les secteurs archéologiquement sensibles 6
f. Les périmètres de protection des monuments historiques, les sites inscrits et sites classés 6
g. Les nuisances sonores 7

2. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations 8

a. Périmètres de droit de préemption 8
b. Autres périmètres 8
c. Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) 8

3. L'application du règlement du PLUi 8

a. Dans le cas de constructions existantes 8
b. Dans le cas d'un zonage multiple 9
c. Dans le cas d'adaptations mineures 9
d. Dans le cas d'une reconstruction à l'identique 9
e. Application du règlement aux lotissements et aux divisions parcellaires 9
f. Dans le cas d'une construction irrégulière (L.421-9 du CU) 9

Article 3 – Division du territoire en zones 11

1. Descriptif des zones urbaines, naturelles et à urbaniser 11

Article 4 – Composition des pièces règlementaires du PLUi 13

1. Le règlement écrit 13

a. Dispositions générales et règlements de zone 13

2. Le règlement graphique 13

a. Contenu des plans de zonage 13

3. Les différentes règles et leurs principes d'application 14

a. Destination des constructions, usages des sols, nature d'activité 14
b. Diversité de l'habitat et des usages 15
c. Volumétrie et implantation des constructions 17
d. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 18
e. Traitement des espaces non-bâtis 19
f. Stationnement 21

g. Desserte par les voies publiques ou privées 21
h. Desserte par les réseaux 22

2. Lexique des définitions 23

1. Définition des destinations et sous-destinations 23

Tableau des destinations et sous-destinations 23

2. Définitions 27

Accès 27
Acrotère 27
Affouillement du sol 28
Alignement (ou limite de voie ou d'emprise publique ou privée) 28
Annexe (ou local annexe) 28
Atelier d'artistes 28
Attique (niveau en attique) 28
Baie 29
Balcon 29
Banalisation 29
Bande de constructibilité 29
Châssis de toit 29
Clôtures 29
Coefficient de biotope 30
Combles 30
Construction 30
Construction principale 30
Construction existante 30
Contigu 30
Cour commune 30
Dépôts et décharges : 31
Distance entre deux constructions 31
Eaux industrielles 31
Eaux usées domestiques 31
Eaux pluviales 31
Édicule 31
Emprise au sol 31
Espaces libres 32
Espace vert (et coefficient d'espaces verts) 32
Pleine terre 32
Espèce invasive 32
Espèces indigènes ou locales 32
Exhaussement du sol 32
Extension 33

Extension : surélévation 33
Façade 33
Gabarit 33
Hauteur 33
Jour de souffrance 34
Ligne de ciel du paysage urbain 34
Limites séparatives 34
Limites en fond de parcelle 34
Longueur ou largeur ou linéaire de façade 35
Logement de fonction 35
Lotissement 35
Mutualisation 35
Niveau 35
Opération d'ensemble 35
Place commandée 35
Plantation 35
Pylône 36
Raquette de retournement 36
Recul (ou marge de recul) 36
Retrait 36
Saillie 37
Sous-sol 37
Surfaces écoaménagées 37
Surface de plancher 37
Terrain naturel 37
Terrain constructible 37
Traitement séquentiel de la façade 38
Unité foncière (ou terrain) 38
Voies ou emprises publiques 38
Vue directe 38

1. Dispositions générales du règlement

Le présent règlement écrit et les différents plans graphiques qui l'accompagnent : zonage (4-1a et 4-1b), secteurs de projet (4-2), prescriptions patrimoniales (4-3), prescriptions particulières (4-4), secteurs de mixité sociale (4-5), secteurs de permis de démolir (4-6), secteurs de taille minimale des logements (4-7) constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires, complémentaires et indissociables.

Note de lecture :

- Lorsqu'il est fait référence au sein du règlement à des articles (R. … ou L. …), il s'agit, sauf mention contraire, d'articles relevant du Code de l'urbanisme.
- Les termes définis au sein du Lexique sont suivis d'un astérisque.

Article 1 – Champ d'application territoriale du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois et concerne à ce titre les 13 communes suivantes :

- Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

1. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le PLUi et les règlementations distinctes du PLUi, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'urbanisme, le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'environnement, le Code du patrimoine, le Code civil et le Code de la santé (règlement sanitaire départemental).

a. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les annexes du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le territoire est notamment concerné par les servitudes et règlementations suivantes :

- Protections patrimoniales des monuments et sites classés ou inscrits ;
- Contraintes liées aux risques naturels : risques d'inondation, mouvements de terrain ;

b. Site Patrimonial Remarquable

Les prescriptions spécifiques instituées dans les documents des Sites patrimoniaux remarquables (SPR) concordent avec le présent règlement. Les constructions situées dans ces périmètres relèvent de dispositions architecturales précisées dans le dossier du SPR.

c. Plans de prévention des risques

Le territoire intercommunal est soumis au risque inondation de plaine et de coulée de boue par ruissellement en secteur urbain. Pour répondre aux enjeux liés à ces risques, deux plans de prévention des risques (PPR) sont présents sur le territoire : l'un approuvé, l'autre prescrit.

- PPRMT Argile : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols : document approuvé.
- PPRMT Anciennes carrières : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrains : document prescrit à ce stade.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions règlementaires résultant de l'application dudit PPRI.

En effet, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

En cas de divergence entre les règles du PLUi et du PPRI, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

d. Périmètre de risque lié aux carrières

À l'intérieur des périmètres où existent des carrières souterraines, compte tenu de l'instabilité plus ou moins grande des terrains et en exécution de l'arrêté inter-préfectoral du 26/01/1966 de Paris et Département de la Seine, tout permis de construire, autorisation d'urbanisme et déclaration préalable devra être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières avant de pouvoir être délivré.

L'analyse approfondie des enjeux qui sera conduite lors de la phase d'élaboration du plan de prévention des risques permettra de préciser les zones d'inconstructibilité.

e. Les secteurs archéologiquement sensibles

Dans les parties du territoire intercommunal concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services départementaux d'archéologie.

f. Les périmètres de protection des monuments historiques, les sites inscrits et sites classés

Dans les parties du territoire concernées par les périmètres listés dans le titre du paragraphe : les projets de construction, d'utilisation des sols, de démolition, de travaux de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, de travaux d'aménagements urbains entrant dans le cadre de l'autorisation spéciale prévue par le code du patrimoine (art. L.621-31 et 32), font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Site patrimonial remarquable ex-ZPPAUP et AVAP	Avis conforme
Abords des monuments historiques, avec périmètre délimité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, avec covisibilité	Avis conforme
Abords des monuments historiques, sans covisibilité	Avis simple
Site inscrit (construction)	Avis simple
Site inscrit (démolition)	Avis conforme
Site classé (déclaration préalable)	Autorisation du préfet après avis simple de l'ABF
Site classé (permis de construire ou démolir)	Autorisation du ministre de l'Environnement après la consultation de l'ABF
Hors espaces protégés	Avis consultatif possible

g. Les nuisances sonores

Le long des voies concernées par les prescriptions identifiées en annexe du PLUi, les façades des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies par les arrêtés préfectoraux n°2002-06/07/08 du 3 janvier 2002, relatifs :

- au classement sonore du réseau routier national et autoroutier dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-06).
- au classement sonore du réseau routier départemental dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-07).
- au classement sonore du réseau ferroviaire et de transports en commun en site propre dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant (2002-08).

2. Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations

a. Périmètres de droit de préemption

Le territoire intercommunal est concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (simple ou renforcé) défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le territoire intercommunal est également concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption commercial défini par les articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, ces périmètres comme d'autres sont reportés, à titre informatif, en annexe du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

b. Autres périmètres

De même, le territoire intercommunal est concerné par d'autres périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du PLUi :

- Zones d'aménagement concerté (ZAC)
- Périmètres d'études
- Périmètres de PUP

c. Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)

Un règlement spécial relatif à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes sur certains secteurs du territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) ParisEstMarne&Bois a été approuvé, par délibération du Conseil territorial en date du 05 juillet 2022.

3. L'application du règlement du PLUi

Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations ou règlementations.

Les clôtures, ravalements et démolitions :

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration (article R 421-12 du CU) ;
- Le ravalement de façades peut être soumis à déclaration (article R 421-17-1 du CU) ;
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (article R 421-27 du CU) ;

Les délibérations des communes concernées par ces dispositions sont annexées au PLUi.

a. Dans le cas de constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux d'amélioration ou d'extension ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. Les constructions existantes qui auraient été édifiées sans autorisation doivent faire l'objet d'une régularisation.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des Monuments historiques, des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées, par

décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme.

b. Dans le cas d'un zonage multiple

Dans le cas où une parcelle fait l'objet d'un zonage multiple (une parcelle concernée par au moins deux zones règlementaires différentes) : l'application des règles des différentes zones concernées se fait au prorata des superficies considérées.

c. Dans le cas d'adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

d. Dans le cas d'une reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation ou démolies depuis moins de 10 ans. Le cas échéant, la reconstruction devra être compatible avec les servitudes d'utilité publique qui s'imposent sur la parcelle (ex. PPRI).

e. Application du règlement aux lotissements et aux divisions parcellaires

1 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës, et en application des articles L.442-1-2 et R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard des règles édictées par le PLUi, sauf si les dispositions des règlements de zone y dérogent en précisant que les règles édictées s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Les règles ne s'appliquent pas au reliquat bâti, sauf si le pétitionnaire en fait la demande.

2 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature règlementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

f. Dans le cas d'une construction irrégulière (L.421-9 du CU)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;

7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

1. Descriptif des zones urbaines, naturelles et à urbaniser

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois est divisé en 8 **zones urbaines**, une **zone à urbaniser** et une **zone naturelle** :

Zones	Description
UA	La zone UA correspond aux tissus de centralité, historiques ou extension récente, caractérisés par sa densité et une mixité des fonctions. Le front bâti est continu, le plus souvent implanté à l'alignement. Le bâti occupe une large part de la parcelle : le paysage de la rue est très minéral, avec peu de végétation visible.
UB	La zone UB dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles. Cette zone s'articule autour de fronts urbains d'une grande diversité de formes architecturales, composés de constructions variées, plus ou moins continues et homogènes selon les secteurs. Il en résulte des paysages inégalement denses et végétalisés qui jouent un rôle-clé en matière de transition à maintenir, avec les tissus avoisinants.
UC	La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat collectif : cités-jardins du début 20e siècle, grands ensembles des années 1950-1970 avec une architecture de tours et de barres, opérations d'ensemble constituée de résidences modernes. Ces secteurs s'articulent autour d'un parcellaire de grande taille et d'espaces verts publics conséquents en pied d'immeuble.
UE	La zone UE correspond aux équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains sous-secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions. La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires...
UF	La zone UF correspond aux franges du Bois de Vincennes caractérisées par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne) Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.
UP	La zone UP correspond aux secteurs pavillonnaires à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19e siècle jusqu'au milieu du 20e. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements pavillonnaires, villas bourgeoises, maisons de maître en bords de Marne, etc.

UX	La zone UX est dédiée principalement aux activités économiques. Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales. Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.
UZ	La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres. L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la règlementation.
1AU	La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser du territoire : seules les communes de Champigny-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne sont concernées. L'objectif est d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en définissant une règlementation adaptée au projet et des règles urbaines et environnementales de qualité.
N	La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères. L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.

Pour plus de détails sur la constitution du zonage intercommunal ainsi que sur l'explication des choix retenus pour son élaboration, voir le chapitre « 4.2. Les choix retenus pour établir le règlement graphique » de la pièce « 1.4. Justifications des choix retenus » du présent PLUi.

Article 4 – Composition des pièces règlementaires du PLUi

Les dispositions règlementaires du PLUi sont composées de plusieurs pièces :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique.

1. Le règlement écrit

a. Dispositions générales et règlements de zone

Il est composé des présentes dispositions générales et des règlements de zone.

Ces derniers sont organisés selon les 3 paragraphes et 8 chapitres suivants :

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

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

Chapitre 1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Paragraphe 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Chapitre 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Chapitre 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Chapitre 2.4 Stationnement

Paragraphe 3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

Chapitre 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Chapitre 3.2. Desserte par les réseaux

2. Le règlement graphique

a. Contenu des plans de zonage

Les documents graphiques règlementaires du PLUi sont composés des plans de zonage communaux qui comportent toutes les dispositions graphiques applicables. Ils indiquent :

- **La délimitation des zones et des secteurs de zone.**
    - Cette indication permet de se reporter au règlement de zone applicable ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;**
    - Cette indication permet de se reporter aux OAP sectorielles concernées ;
- **Des prescriptions graphiques** relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, à la morphologie et l'implantation des constructions, à la nature en ville.

Les documents graphiques comportent ainsi des inscriptions graphiques relatives à :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,

soumis aux dispositions des articles L 151-41 et R151-34 du Code de l'urbanisme et listés ainsi qu'aux espaces nécessaires ;

- **des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** soumis aux dispositions de l'article L151-41, et au sein desquels, la constructibilité est limitée pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLUi.

Les conditions de cette constructibilité sont définies dans le règlement de chaque zone.

- **des périmètres de secteur à plan masse.**
- **des espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 et R151-31 du Code de l'Urbanisme ;
- **des éléments naturels et paysagers** identifiés conformément aux articles L151-23 et R 151-7 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 16 « éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique » ;
- **des éléments de patrimoine bâti** identifiés conformément aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 12 « Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués » et listés en annexe ;
- **des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale**, soumis à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- **des périmètres de mixité sociale**, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, soumis aux règles énoncées dans l'article 4 ;
- **des dispositions règlementaires particulières**, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement, villa…) ;
- **des cônes de vue**, nécessitant une représentation graphique ;
- **des périmètres de bonne desserte**, constituant un cercle de 500m ou un périmètre défini au zonage, autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, existante ou future, dans lesquels les normes de stationnement sont adaptées.

Dans ce cas, les normes graphiques se substituent à celles fixées dans le règlement de zone.

3. Les différentes règles et leurs principes d'application

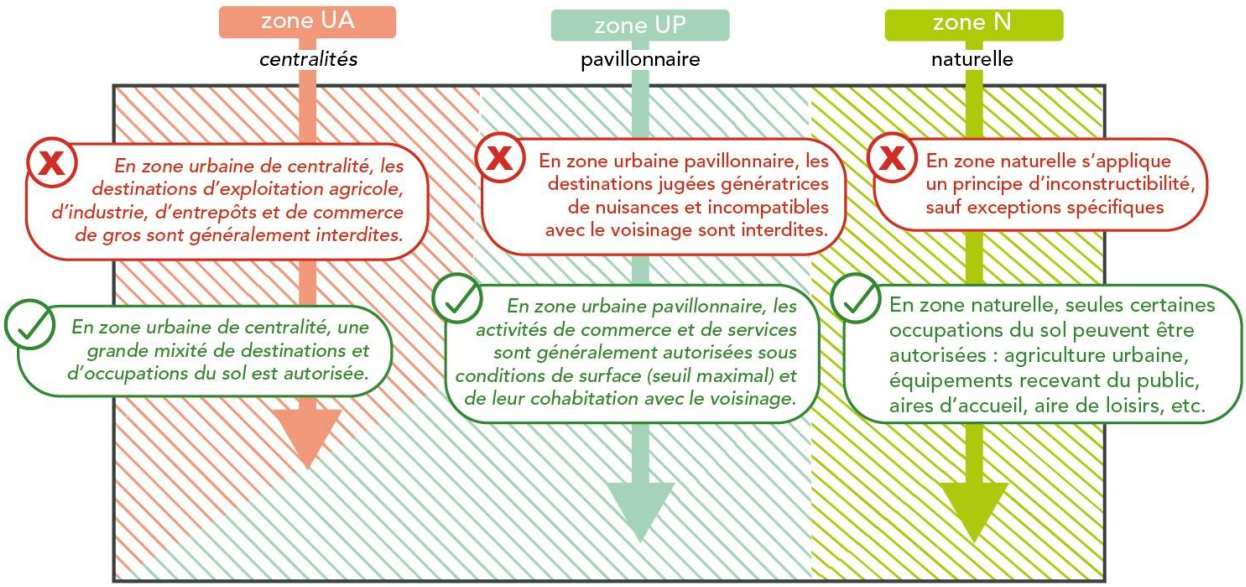
a. Destination des constructions, usages des sols, nature d'activité

Ce chapitre règlementaire traite des possibilités et des impossibilités dans l'usage des sols. Il comprend deux articles se répondant l'un l'autre qui définissent pour chaque zone :

- **art.1** : les destinations ou sous-destinations du Code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols voire les types d'activités considérées comme « interdites »
- **art.2** : les destinations ou sous-destinations du Code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols voire les types d'activités « autorisées sous conditions »

Liste des articles :

- Article 1 : Destinations et occupations du sol interdites
- Article 2 : Destinations et occupations du sol autorisées sous conditions



Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Un tableau de synthèse des régimes d'interdiction et d'autorisation des destinations, sous-destinations et affectations du sol est intégré pour chaque règlement de zone. Ces tableaux forment une grille de lecture des possibilités et impossibilités d'affectations des sols en trois catégories (interdit, autorisé, autorisé sous conditions) variant selon les contextes territoriaux.

La logique d'ensemble de ce chapitre répond à un gradient : plus les zones sont le lieu d'une diversité et d'une intensité d'usages, plus les destinations et affectations du sol autorisées y seront nombreuses (même sous conditions). C'est le cas dans les zones de centralités (UA) et de grands axes (UB) du territoire qui ont historiquement accueilli une variété d'occupations (résidence, bureaux, commerces, services, équipements). Pour les zones monofonctionnelles (dominante résidentielle, forte) ou les secteurs de projet, le règlement peut mobiliser ces articles comme un levier pour inciter à une diversification des usages et des occupations ou au contraire les mobiliser pour préserver le caractère monofonctionnel de ces espaces.

Dans le cas où les tableaux de synthèse des régimes d'interdiction et d'autorisation ne permettent pas de renseigner avec détail les prescriptions s'appliquant à une zone, ces dernières sont précisées et complétées dans les dispositions communales des règlements.

b. Diversité de l'habitat et des usages

Ce groupe de règles rassemble les articles qui permettent de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire, dans les opérations neuves et en renouvellement de l'existant.

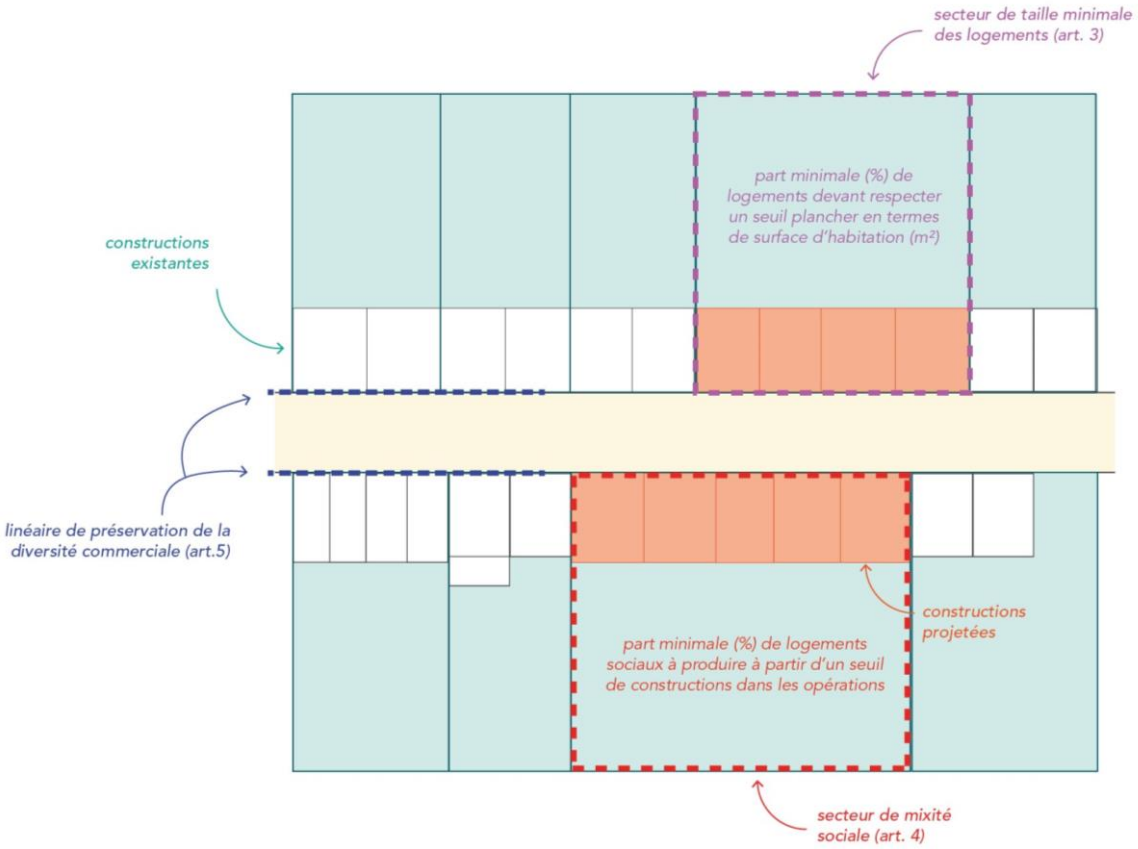
Le règlement permet d'orienter en partie la programmation des opérations d'habitat et les typologies de logement produites en définissant, d'une part, des secteurs de taille minimale (art.3) et en instituant, d'autre part, des secteurs de mixité sociale (art.4). La mobilisation de ces

articles permet de cadrer le contenu des opérations neuves en orientant les typologies de logements produites et les statuts d'occupation de ces derniers dans un objectif de mixité.

Le projet règlementaire cherche aussi à préserver le commerce de proximité là où il existe et à favoriser son installation sur des pôles et le long de linéaires dédiés. Pour ce faire, il s'outille d'un article (art. 5) dont les dispositions écrites et/ou graphiques permettent d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée actifs vers une autre affectation mais aussi de contraindre l'installation de commerces sur des linéaires qu'il identifie comme prioritaires.

Liste des articles :

- Article 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes
- Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements
- Article 5 : Préservation de la diversité commerciale



Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Le territoire fixe des objectifs de développement de la mixité sociale dans ses programmes d'aménagement. Pour tendre vers la réalisation de ces objectifs, le projet règlementaire définit des secteurs de mixité sociale sur une majorité de communes (neuf sur treize). En complément, des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation intègrent des préconisations en faveur de la mixité sociale, plus particulièrement dans les pôles gare, actuels et projetés.

Sur l'enjeu de la qualité du logement, la présence de secteurs de taille minimale permet de contraindre les opérateurs à la réalisation de surfaces de plancher minimum et contribuer à la lutte contre les logiques de standardisation des produits immobiliers dans un secteur tendu du parc résidentiel. Cet outil offre une réponse aux enjeux d'amélioration du parcours

résidentiel en incitant à la production de typologies de logement variées pour accueillir la diversité des profils de ménage qui cherchent à s'installer sur le territoire.

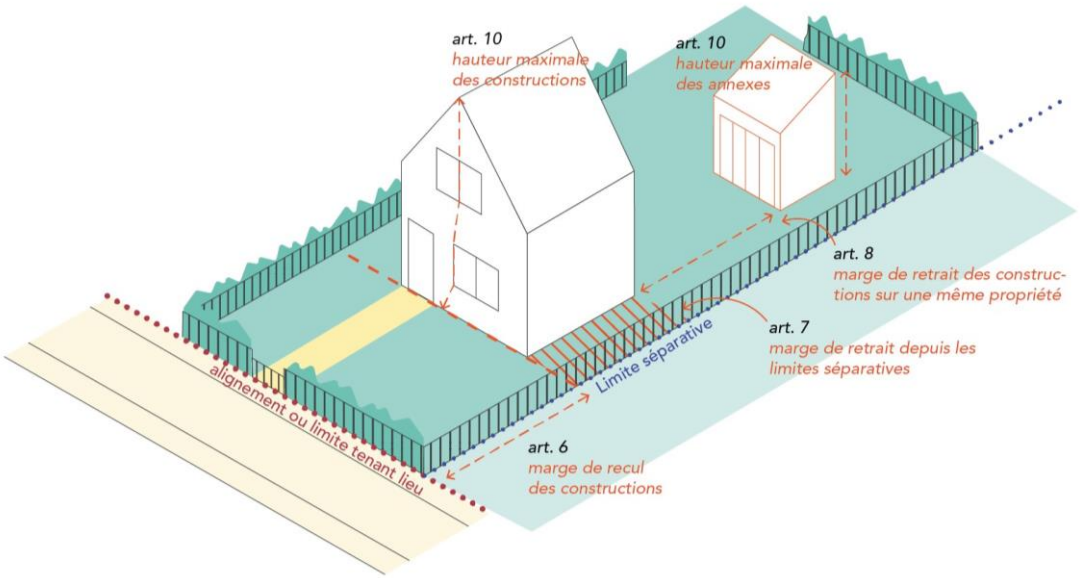
Enfin, la logique d'ensemble du projet règlementaire concernant le commerce est de pérenniser les unités de proximité et l'animation des rez-de-chaussée actifs là où ils trouvent une vitalité et participent à la vie urbaine, dans les centres principaux comme secondaires.

c. Volumétrie et implantation des constructions

Ce groupe de règles est rassemblé sous un même chapitre « Volumétrie et implantation des constructions » dans les règlements de zone. Combinées les unes aux autres, ces règles encadrent les dimensions maximales que peuvent prendre les constructions, que ce soit en termes de hauteur (art. 10), d'emprise au sol (art. 9, projection verticale au sol du volume de la construction), de distance vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation (art.6), des limites séparatives (art. 7) et enfin, les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8).

Liste des articles :

- Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantations des constructions sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions



Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles stratégiques est rédigé pour permettre d'atteindre l'équilibre énoncé comme objectif dans le PADD entre des secteurs qui portent la constructibilité et d'autres secteurs qui sont à préserver.

Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol sont donc plus permissives et ouvrent à davantage de droits à construire dans les tissus de centralités constituées ou en devenir, le long des grands axes et au sein des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC).

A contrario, les secteurs résidentiels (pavillonnaires, collectifs, des franges du Bois de Vincennes et des coteaux de la Marne) n'ont pas vocation à muter significativement mais à évoluer à un rythme maîtrisé en se maintenant dans leurs formes urbaines actuelles. Ce faisant, les règles de volumétrie et de gabarit sont adaptées dans ces secteurs pour permettre la mutation et l'évolutivité maîtrisée de ces tissus tout en limitant les possibilités de sur-densification et la dégradation des critères qui fondent leurs qualités et leur cadre de vie.

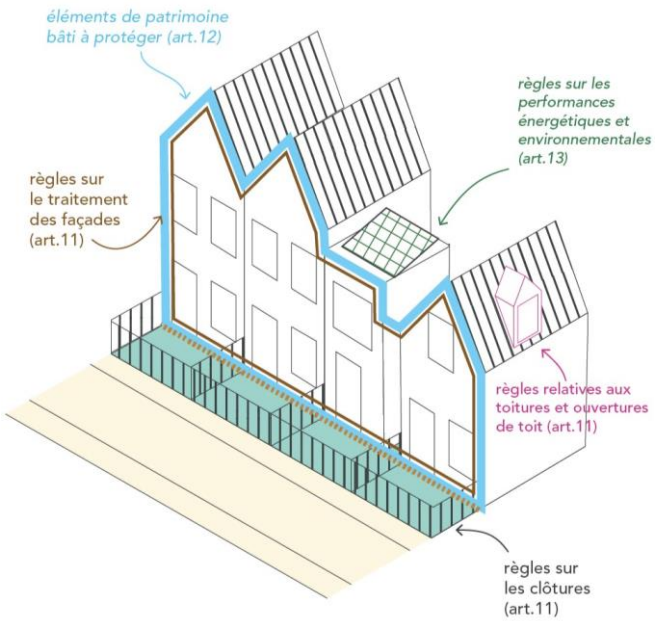
d. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

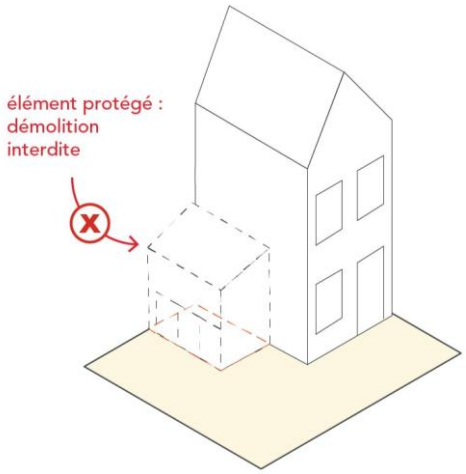
Ce groupe de règles définit :

- Un cadre d'intervention pour les travaux de construction, d'extension, de confortation, de surélévation (etc.,) touchant à l'aspect extérieur des constructions (art.11),
- Une règlementation spécifique pour les bâtiments identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, interdisant généralement leur démolition et soumettant à des conditions particulières les travaux de modification (art.12),
- Une règlementation incitative favorisant les travaux d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions et l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le neuf et dans l'existant (art.13).

Liste des articles :

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués
- Article 13 : Performances énergétiques et environnementales





Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles est central dans la mise en œuvre du projet de territoire en tant qu'il traduit le souhait, largement partagé, d'apporter une protection au caractère patrimonial des quartiers, constructions et éléments de modénature qui participent à l'identité du territoire.

La règlementation relative à l'aspect extérieur des constructions (art.11) possède un socle commun de catégories pour lesquelles sont prévues des prescriptions spécifiques :

- (a) dispositions générales (b) traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions (c) toitures et ouvertures de toit (d) ouverture des façades (e) devantures commerciales (f) clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI.

• La règlementation relative aux bâtiments et éléments particuliers protégés (art.12) définit aussi un socle commun de prescriptions à respecter par le porteur de projet qui souhaite intervenir sur un patrimoine bâti qui a été identifié au PLUi pour son caractère remarquable.

Sur l'ensemble du territoire, cette règle protège les bâtiments repérés contre toute demande d'autorisation d'urbanisme dont les travaux, de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seraient de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (par dissimulation ou destruction des éléments essentiels qui le composent).

Cette règle crée une protection commune au territoire en imposant que toute évolution apportée à un bâtiment repéré pour sa valeur patrimoniale se réalise dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle, en termes de proportions, de rythme des percements, de couleurs, de matériaux, de protection des décors et modénatures, etc.

• La règlementation sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions (art.13) s'applique avec un double objectif sur l'ensemble du territoire : favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité environnementale globale des constructions (dérogation à la règle de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation sur voie publique, etc.) tout en posant des conditions préalables à ces travaux (isolation par l'extérieur interdite pour les bâtis repérés, dispositif de production EnR devant s'intégrer et respecter la conception générale de la construction, etc.).

e. Traitement des espaces non-bâtis

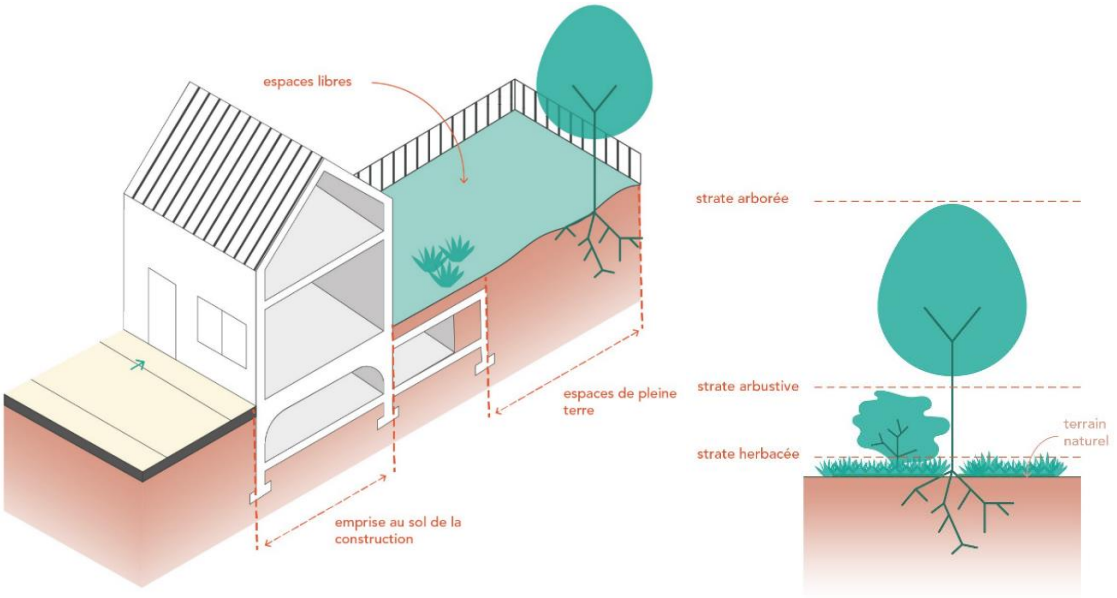
Ce groupe de règles est rassemblé sous un même chapitre « Traitement des espaces non-bâtis » dans les règlements de zone. Ce chapitre a pour but de règlementer les abords des constructions et d'encadrer le traitement environnemental et paysager des espaces libres sur l'unité foncière considérée. Il fixe la part minimale d'espaces libres (surface de terrain non occupée par des constructions) à maintenir et précise, parmi les espaces libres, les surfaces de pleine terre à maintenir sur la propriété (art.14). Le cas échéant, cet article définit plus précisément la part minimale de surfaces favorables à la biodiversité à maintenir ou à créer

Il définit aussi les règles relatives aux espaces libres pouvant recevoir des plantations (art.15) en spécifiant leur implantation et les caractéristiques privilégiées pour leur plantation.

Enfin, il définit les règles de préservation applicables aux éléments de patrimoine naturel identifiés (art.16), notamment les conditions d'abattage et de replantation qui s'y appliquent.

Liste des articles :

- Article 14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables
- Article 15 : Obligations en matière d'espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs
- Article 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique



Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles est en première ligne pour traiter un enjeu majeur des espaces métropolitains denses : le développement de la nature en ville, le maintien de sols fonctionnels et supports de biodiversité, la lutte face au réchauffement climatique, la sauvegarde du patrimoine naturel. Ce volet règlementaire vient outiller le territoire sur ces sujets, en nette articulation avec les articles relatifs à la volumétrie et au gabarit des constructions qui définissent (en miroir) les possibilités constructives au sein d'un secteur et donc le potentiel d'urbanisation des sols.

• Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols sur le territoire, le règlement fixe une part minimale d'espaces verts de pleine terre à maintenir ou à restaurer dans les projets (art.14). À cette mesure peut être ajoutée, dans certaines communes du territoire, l'obligation pour le porteur de projet de respecter un « coefficient de biotope » qui impose une surface de pleine terre minimale et un quota minimal de surfaces « favorables à la nature » (perméables ou éco-aménageables) applicable au reste des espaces libres présents sur la parcelle.

Le contenu de ces obligations varie selon les secteurs du territoire et les objectifs associés :

- En zone de centralité et le long des grands axes urbains : favoriser la nature en ville sous toutes ses formes tout en permettant la constructibilité des parcelles,
- En zone d'habitat collectif : sauvegarder et compléter les aménagements paysagers existants et enrichir la présence forte du végétal au sein des espaces publics,
- En zone de secteur de projet : créer des cœurs d'îlots végétalisés et des corridors de biodiversité vers ces derniers pour garantir le cadre de vie de quartiers en mutation,
- En zone pavillonnaire : préserver les jardins et notamment les espaces de pleine terre.

• Une règle complémentaire fixe les conditions d'usage des espaces libres sur la parcelle en termes d'aménagement et de plantations (art.15) : elle vient règlementer les possibilités d'occupation des espaces libres non occupés par des aires de stationnement et de desserte et prescrit des mesures sur les plantations (essence, strate, implantation sur la parcelle, etc.).

• Comme pour le patrimoine bâti, une règle vient repérer et protéger le patrimoine naturel du territoire (art.16) : arbre remarquable, alignement d'arbres, cœur d'îlot vert, boisement, (etc.). Aux éléments de patrimoine naturel ainsi identifiés est associée une règlementation : interdiction d'abattage ou compensation selon des normes de replantation exigeantes.

f. Stationnement

Ce groupe de règles traite de l'enjeu de l'aménagement du stationnement. Le projet distingue entre les prescriptions à destination des véhicules motorisés (art.17) et des vélos (art.18).

Pour les véhicules motorisés, le projet règlementaire inclut :

- des prescriptions générales relatives aux caractéristiques des aires de stationnement,
- des normes à respecter pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante,
- des normes minimales pour les constructions nouvelles, selon leur destination,
- des obligations d'installation de bornes de recharge électrique dans les opérations,
- des normes à respecter pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour les vélos, le projet règlementaire inclut :

- des prescriptions générales relatives aux caractéristiques des aires de stationnement,
- des normes minimales pour les constructions nouvelles, selon leur destination.

Liste des articles :

- Article 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés
- Article 18 : Obligations minimales pour les vélos

Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

L'application des règles relatives au stationnement sur le territoire est adaptée aux besoins et au fonctionnement des différents quartiers et varie, entre autres, selon l'offre en transports collectifs et l'intensité d'usage des lieux. La définition des règles relatives aux caractéristiques des aires de stationnement répond aux normes nationales en vigueur (normes AFNOR).

• Les normes minimales définies pour les constructions et installations nouvelles à destination de logement sur le territoire tiennent compte des recommandations données par le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France en les adaptant selon les besoins et réalités locales.

• Les normes minimales définies pour les constructions et installations nouvelles à destination de bureaux respectent strictement les normes prescrites par le PDU d'Île-de-France (PDUIF).

g. Desserte par les voies publiques ou privées

Ce groupe de règles énonce les conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Liste des articles :

- Article 19 : Voirie
- Article 20 : Accès

Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles s'applique uniformément pour l'ensemble du territoire et vise à :

- prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, et de la sorte répondre aux besoins de mobilité,
- assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès.

Les prescriptions incluses dans le document donnent la possibilité de justifier du refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou de s'opposer à une déclaration préalable si les enjeux de desserte et d'accès sont absents, insuffisamment traités ou présentent des risques.

h. Desserte par les réseaux

Ce groupe de règles relatives à la desserte par les réseaux a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Il comporte donc des dispositions essentielles pour apprécier la constructibilité des parcelles.

Liste des articles :

- Article 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
- Article 22 : Électricité – Téléphone – Internet

Socle commun règlementaire et logique d'application sur le territoire :

Ce groupe de règles s'applique uniformément sur tout le territoire et traite de l'eau potable (21-1), des eaux usées (21-2), des eaux pluviales (21-3), de la collecte des déchets (21-4). Le projet règlementaire applique également, de façon homogène sur l'ensemble du territoire, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'électricité, d'infrastructures et de réseaux de communication électronique (art.22).

2. Lexique des définitions

1. Définition des destinations et sous-destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions*, divisées en 21 sous-destinations.

Tableau des destinations et sous-destinations

HABITATION
Sous-destinations
Logement : • La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». • La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.
Hébergement : • La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. • Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES
Sous-destinations
Artisanat et commerce de détail : • La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. • Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que les locaux accessoires sous réserve que la présentation directe au public constitue une activité prédominante. • Les locaux d'entreposage ou dédiés à des activités de livraison, accessoires aux constructions commerciales, entrent dans cette sous-destination, à condition que la surface dédiée à l'activité d'entreposage ou de livraison ne représente pas plus du tiers de la surface de plancher totale considérée.
Restauration : • La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. • Les locaux d'entreposage ou dédiés à des activités de livraison, accessoires aux constructions destinées à la restauration, entrent dans cette sous-destination à condition que la surface

dédiée à l'activité d'entreposage ou de livraison ne représente pas plus du tiers de la surface de plancher totale de la construction considérée.
Commerce de gros : • La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. • Cette destination intègre les constructions destinées aux **professions libérales**.
Hôtels : • La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Au sein du PLUi, sont considérées comme « hôtels » les constructions définies comme telles dans le Code du Tourisme.
Autres hébergements touristiques : • La sous-destination « autres hébergements touristiques », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. • Au sein du PLUi, est considéré comme « autre hébergement touristique » l'ensemble des constructions définies comme « hébergements autres que les hôtels et terrains de camping » et « terrains de camping, de caravanage et autres terrains aménagés » au titre du Code du Tourisme. • Cela comprend : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, meublés de tourisme et chambre d'hôtes, les villages et maisons familiales de vacances, les refuges de montagne, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
Cinéma : • La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Sous-destinations
Industrie : • La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt :

• La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Elle inclut notamment les centres de données. • Les bâtiments ou constructions au sein desquels les activités de stockage ou de livraison constituent la fonction principale, constituent des entrepôts.
Bureau : • La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition : • La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (EICSP)
Sous-destinations
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : • La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : • La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : • La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles : • La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs : • La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public :

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Sous-destinations
Exploitation agricole : • La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière : • La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

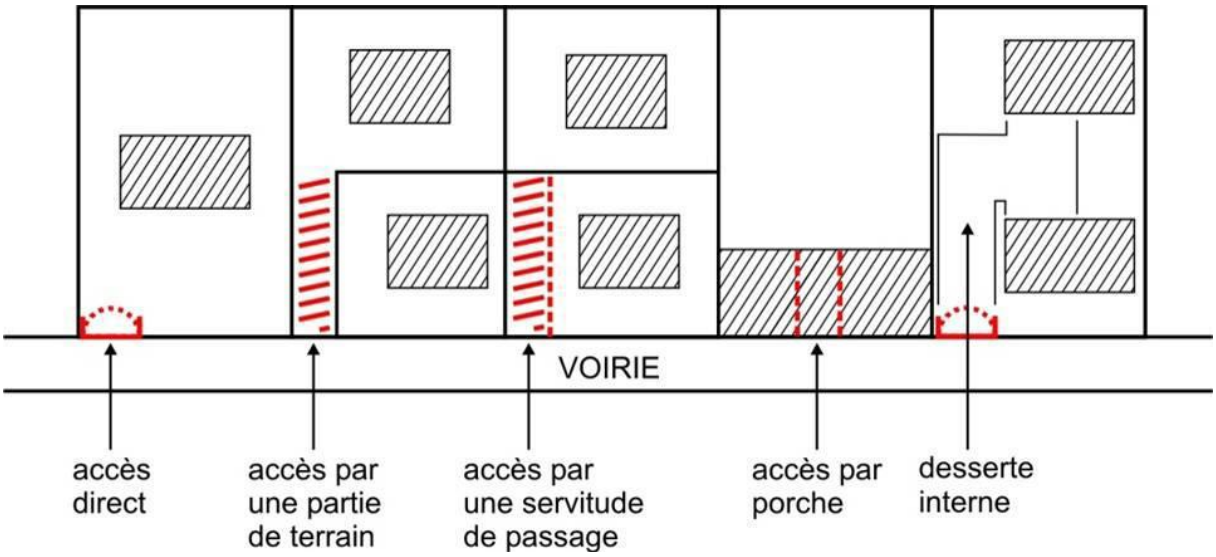
2. Définitions

Les définitions ci-après doivent être considérées au regard des précisions indiquées aux termes des champs d'application énoncés en préambule dans les articles du règlement.

Les précisions apportées par ces champs d'application s'appliquent à toutes les occurrences du terme et ce, dans l'ensemble du règlement.

Accès

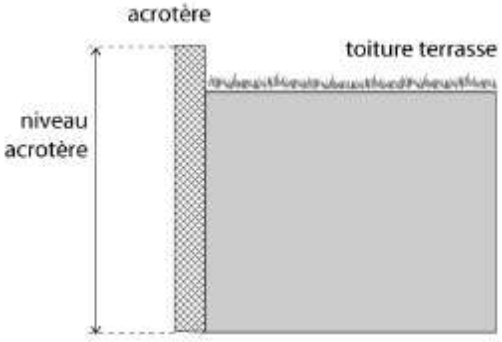
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 19 et 20.

Acrotère

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 et se situe toujours au dernier niveau de la construction.



Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

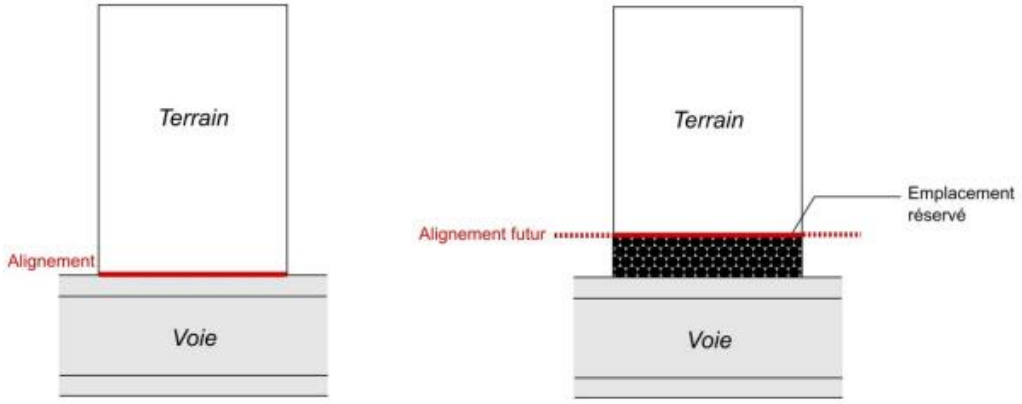
Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 1 et 2.

Alignement (ou limite de voie ou d'emprise publique ou privée)

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la voie privée ouverte à la circulation publique, aussi bien en sous-sol qu'en superstructure :

- Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "**l'alignement actuel**",
- Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "**l'alignement futur**". Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage (matérialisé par un alignement imposé ou un emplacement réservé par exemple).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 6.



Annexe (ou local annexe)

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, … Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Son gabarit et ses règles d'implantation sont spécifiés dans chaque secteur.

Atelier d'artistes

Local destiné à une activité dédiée aux beaux-arts ou l'un de leurs prolongements contemporains (atelier d'architecte, peintre, sculpteur, décorateur, …). Il est assimilé aux locaux dédiés à l'artisanat au sens du présent règlement.

Attique (niveau en attique)

Partie supérieure de la construction qui constitue le (ou les) dernier(s) étage(s) et est disposée en retrait du reste de la façade. Elle doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

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.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 7.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7, 8, 9.

Banalisation

Méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans le parc de stationnement, sans que les places soient affectées.

Bande de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- **La bande de constructibilité principale** : Selon les zones, une bande de constructibilité peut être définie. D'une profondeur variable selon les zones, elle est comptée perpendiculairement depuis l'alignement (actuel ou futur, en cas de prescription particulière inscrite au plan) et s'applique par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux voies privées au sens du présent règlement. Elle est définie perpendiculairement depuis tout point de l'alignement et s'applique sur toute la largeur du terrain.
- **La bande de constructibilité secondaire** s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6 et 7.

Châssis de toit

Cadre mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Clôtures

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées : elle est alors élevée en limite séparative,
- la limite entre le domaine public et le domaine privé : elle est alors élevée sur l'alignement

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope par surface décrit le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle

Cette surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture-terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)

Les types de surfaces écoaménagées et leurs valeurs écologiques sont précisés dans le règlement de zone pour chaque commune.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Combles

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture en pente, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction

Travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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…).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Pour être considérée existante, elle doit être aussi régulièrement édifiée.

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.

Cour commune

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sursol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Dépôts et décharges :

Tout dépôt de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la règlementation concernant le camping. Ces derniers sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles L.541-3 et suivants du code de l'environnement.

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

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

Eaux industrielles

Sont classées dans les eaux industrielles, celles provenant de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales ou artisanales. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, de pompes à chaleur et de climatisation.

Eaux usées domestiques

Eaux ménagères usées provenant des établissements et services résidentiels, produites essentiellement par le métabolisme humain et les activités ménagères.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Édicule

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels.

Les éléments inclus ou non dans le calcul de l'emprise au sol sont précisés dans le règlement de chaque zone.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 9.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Espace vert (et coefficient d'espaces verts)

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.

Il peut être situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Dans ce cas, une épaisseur de terre minimale peut être imposée. Elle est alors précisée dans les règles de chaque zone.

Cette emprise peut être exprimée en pourcentage d'espace-vert. On parle alors de coefficient d'espaces verts.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Pleine terre

Par pleine terre on entend les espaces libres répondant aux caractéristiques suivantes :

- possède un revêtement perméable
- n'entrave pas la végétation ni les plantations,
- ne comporte aucune construction en surélévation comme en sous-sol,
- et permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Espèce invasive

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Espèces indigènes ou locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Île-de-France et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, les arbres fruitiers…

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

Extension

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment à l'horizontale en niveau rez-de-chaussée uniquement. L'extension est destinée à faire partie intégrante du bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure.

Extension : surélévation

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante en hauteur d'une construction existante, sans en modifier l'emprise au sol.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture, autrement dit, l'ensemble des faces verticales en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue les façades « principales », « sur rue », « arrière », « latérales », « secondaires », « pignon » précisées dans le corps de chaque article.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

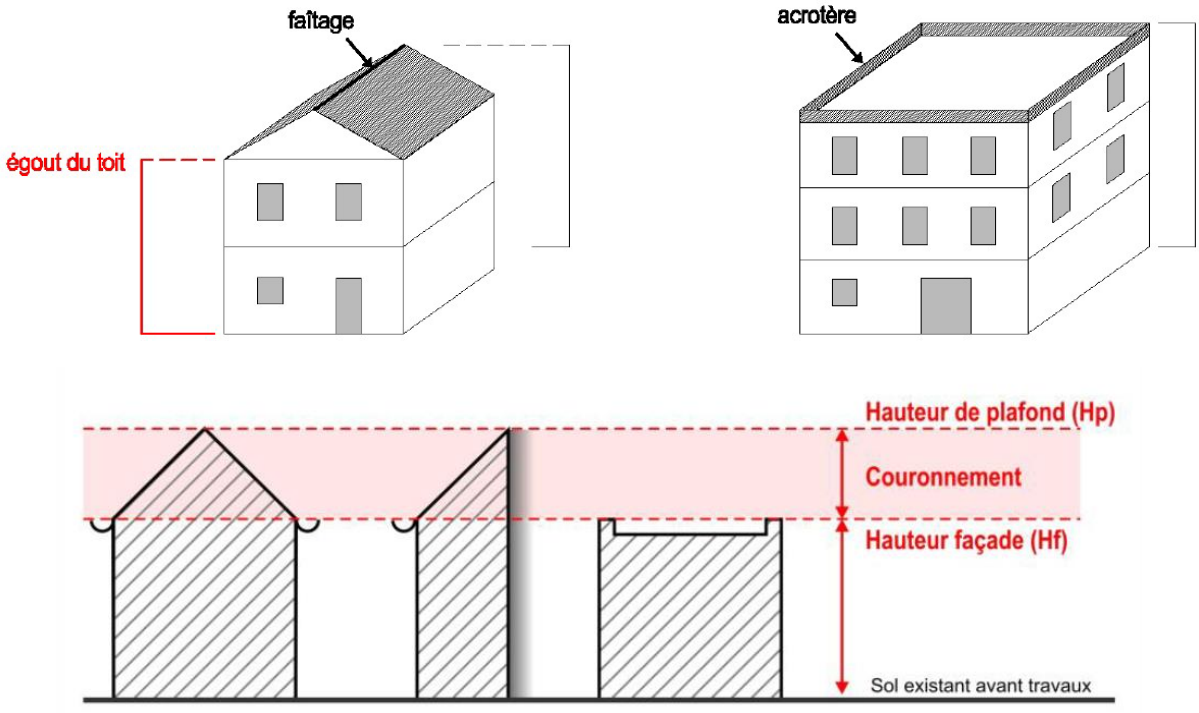
Hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

Elle se définit selon plusieurs modes de mesure (voir schémas ci-dessous) précisés dans le corps de chaque article :

- faitage, égout, acrotère,
- hauteur plafond, hauteur de façade, auxquelles une oblique s'ajoute parfois.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.



Jour de souffrance

Ouvertures laissant passer la lumière mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit d'une hauteur supérieure à 1,90 m et elles sont interdites en limites séparatives.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

Ligne de ciel du paysage urbain

La ligne de ciel du paysage urbain est la silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel. C'est la ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui, séparant des unités foncières contiguës, aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 7.

Limites en fond de parcelle

Les limites séparatives de fond de terrain correspondent aux limites autres que l'alignement et les limites séparatives latérales définies précédemment.

Certaines parcelles ne présentent pas de limite de fond de parcelle (cas particulier des terrains triangulaires, des terrains d'angle ou des terrains à l'angle de deux rues).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 7 et 8.

Longueur ou largeur ou linéaire de façade

Le linéaire de façade d'une construction sur voie correspond à la longueur de la construction ou partie de construction faisant face à la limite de voie, comptée d'un point à l'autre de la façade.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 11.

Logement de fonction

Habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des entreprises et installations. Il ne pourra y avoir qu'un seul logement de fonction par unité foncière. L'article R2124-72 du Code général de la propriété des personnes publiques fixe les modalités concernant ces logements de fonction.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 2.

Lotissement

Sauf dispositions contraires applicables de chaque commune, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mutualisation

Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 10.

Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Plantation

Arbre de grand développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 15 m ;

Arbre de moyen développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 8 et 15 m.

Arbre de petit développement :

- Arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 8 m

Arbuste :

- Plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 m.

Massif arbustif :

- Surface plantée de plantes fleuries et d'arbustes.

Pylône

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Raquette de retournement

Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

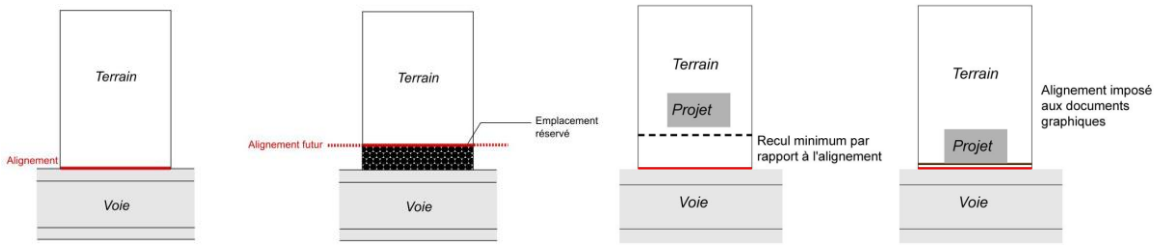
Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 17.

Recul (ou marge de recul)

Le recul par rapport à l'alignement est le recul minimal imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant d'une prescription du présent règlement. Sa profondeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Lorsque l'alignement résulte d'une indication du plan, la majeure partie du linéaire de façade (au moins la moitié) de la construction doit se conformer à cet alignement en s'implantant sur ce dernier. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un recul minimal, mais d'un alignement imposé.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.



Retrait

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de la façade avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7 et 8.

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.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 7, 8 et 9.

Sous-sol

Niveau de la construction enfoui totalement ou majoritairement au-dessous de la surface du sol. La hauteur du sous-sol est mesurée du plancher bas du sous-sol au plancher bas du rez-de-chaussée. Un sous-sol sera considéré comme un niveau si son élévation au-dessus du niveau du terrain naturel est égale ou supérieure à la moitié de sa hauteur.

Surfaces écoaménagées

Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, en fonction de leur intérêt environnemental.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 14 et 15.

Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant à la date de l'autorisation de la construction (avant le projet de construction), avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Terrain constructible

Un terrain constructible est un terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves.

Cela implique que le terrain :

- soit physiquement apte à supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la construction envisagée.
- soit viabilisé, c'est-à-dire raccordé (ou raccordable) aux réseaux (eau potable, électricité, téléphone, éventuellement assainissement et gaz).
- ait accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 19 et 20.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application de l'article 11.

Unité foncière (ou terrain)

Une unité foncière est un îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

Voie (de desserte)

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 19 et 20.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie. Constituent ainsi des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins, parcs et places publics, etc.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 6, 19 et 20 seulement pour les communes du Perreux-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne.

Vue directe

Une vue directe au droit d'une baie ou fenêtre est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction et dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre.

Cette définition doit être étudiée en fonction du champ d'application des articles 7 et 8.

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.2. ZONE URBAINE DE CENTRALITÉS « UA »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UA 4

1. Paragraphe UA1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UA.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UA. 2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 18

Article UA. 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 18

Article UA. 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 19

Article UA. 5 : Préservation de la diversité commerciale 22

2. Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 27

Article UA. 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 27

Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 49

Article UA. 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 85

Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions 95

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions 110

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 137

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions 137

Article UA. 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 193

Article UA. 13 : Performances énergétiques et environnementales 210

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 218

Article UA. 14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 218

Article UA. 15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 230

Article UA. 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 240

2.4 Stationnement 252

Article UA. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 252
Article UA. 18 : Obligations minimales pour les vélos 282

Paragraphe UA3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés 292

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 292

Article UA. 19 : Accès 292
Article UA. 20 : Voirie 300

3.2 Desserte par les réseaux 306

Article UA. 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 306
Article UA. 22 : Electricité – Téléphone – Internet 312

3.3 Emplacements réservés 313

Dispositions applicables à la zone UA

Indications non-opposables

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

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UA	UA
Champigny-sur-Marne	UA	UA
	Uap	UAa
Charenton-le-Pont	UA	UA1
	UAa	UA1a
	UAb, UM1, UM2	UA1b
	UD	UA2
	UBa	UA3a
	UBb	UA3b
	UBc	UA3c
	UH	UA4
Fontenay-sous-Bois	UAa	UAa
	UAb	UAb
Joinville-le-Pont	UD	UA1
	UB	UA2
	UBa	UA2a
Maisons-Alfort	UC	UA
	UCa	UAa
Nogent-sur-Marne	UPv	UA1
	UM	UA2
	UMc	UA2a
Le Perreux-sur-Marne	UH / UE	UA
Saint-Mandé	UAa, UAb UAc	UA1
	UBb	UA2
Saint-Maur-des-Fossés	U5	UA1
	U1	UA2
	U1a	UA2a
Saint-Maurice	UAa	UAa
	UAb	UAb
	UAi	UAc
Villiers-sur-Marne	UA1	UA1
	UA2	UA2
	UA3	UA3
Vincennes	UA	UA1
	UV	UA2
	UVa, UE	UA2a
	UVe	UA2b
	UVc	UA2c

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

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

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

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

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

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées (à l'exception de Joinville-le-Pont).

e – Les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (sauf à Saint-Mandé, à l'exception des sites classés).

f - Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 1 :

1 - La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches

2 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

3 - Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure (etc.) sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

4- Les dépôts et entrepôts non attenants à une surface commerciale.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 1 :

- Les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits sur les plans graphiques (4-1 et 4-4).

- Les constructions à destination « d'artisanat et commerce de détail » et de « restauration » sont interdites en dehors des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits sur les plans graphiques (4-1 et 4-4). Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes et aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sont interdites.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA. 1 :

- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts sont interdites.

- Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués aux plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 1 :

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 1 :

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m^2.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 1 :

Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées sur la limite de fond de parcelle est interdit.

Pour la commune de Saint-Mandé – UA.1 :

- Les parcs de stationnement automobiles excédant un niveau en superstructure sont interdits.

- Les commerces et activités (sauf professions libérales) dans la zone retranchée du bois de Vincennes sont interdits.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 1 :

1- Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 25 m2.

2- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt sont interdites, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants.

Pour la commune de Vincennes – UA. 1 :

Pour toute la zone UA :

Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation est interdite (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics).

En secteur UA1 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôts sont interdits.

2- Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition, reconstruction.

En secteur UA2 :

3- Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

4- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m^2 de SHOB.

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

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 2 :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

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

2 – Dans le cas d'opérations de lotissements ou de constructions ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UA s'oppose à l'application des articles UA.6 à UA.15 sur l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division, à l'exception du reliquat bâti sauf si le pétitionnaire en fait la demande.

3- Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et commerces de détail sont autorisées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et / ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur une même unité foncière, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA. 2 :

1 - Les constructions et installations destinées au stationnement sont autorisées :

- dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UA.17 (il sera admis une majoration de 25% du nombre de places ainsi autorisées),
- s'il s'agit de parcs publics de stationnement.

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

2 – **En UA4**, en application de l'art L131-7, l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves.

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

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones. Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

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

4 - En cas de division d'un terrain, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique.

5 – Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées à condition de ne pas générer de gêne dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'elles suscitent et qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente.

6- Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances.

7- Les constructions à destination de bureaux sont autorisées :

- **En UA1b et UA4 :** s'ils accueillent une profession libérale.
- **En UA sauf UA1b, UA2, UA.3, UA.4 :** si ce n'est pas une destination exclusive de la construction.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 2 :

Pour l'ensemble de la zone :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

2- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m^2, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

En secteur UA1 :

2- Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de services et aux bureaux seront autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m^2, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

3- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement, et à la double condition :

- Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
- Que la superficie d'entreposage représente moins de 50 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 2 :

1 – Les constructions à destination de locaux artisanaux, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les surélévations dans la limite des murs existants peuvent être autorisées selon les zones à condition de respecter les conditions inscrites à cet effet dans le présent règlement.

3 - Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.

4 - En cas d'affouillement du sol, l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

5 - En cas d'exhaussement de sol, le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

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

7- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 2 :

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

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

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 2 :

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

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

Pour la commune de Saint Mandé – UA. 2 :

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

2 - Seule l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée pour Saint-Mandé.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 2
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, avenue de Paris,
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex-RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

Est autorisé :

- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11, UA.14, UA.15 et UA.16 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 3 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.5, UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.

- La réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16, à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.

- Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).

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

Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés – UA. 2 :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. À défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

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

En secteur UA1 :

4 - Les annexes sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol cumulée (toutes annexes confondues) inférieure ou égale à 25 m^2 sur un même terrain.

5 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont interdites sont autorisées uniquement le long du « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » repéré sur les plans graphiques (4-1 et 4-4), et à condition de ne pas dépasser 300 m^2.

6- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur les plans graphiques (4-1 et 4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des EICSP.

Pour la commune de Saint Maurice – UA. 2 :

En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 2 :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

2 - **En secteur UA1,** les annexes sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol cumulée (toutes annexes confondues) inférieure ou égale à 25 m^2 sur un même terrain.

Pour la commune de Vincennes – UA. 2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisées, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisées, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 3 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² SHAB. Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² SHAB.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² SHAB aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 3 :

Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m².
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 4 :

1- Pour tout programme de constructions de logements de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Tout programme de construction de logement de plus de 1000 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de logements locatifs sociaux sauf le cas où l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 4 :

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectée au logement social sauf le cas où l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UA. 4 :

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UA. 4 :

1- Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 4 :

1 - Pour les opérations neuves de logements :

- Toute opération entre 600m² et 2 400m² de surface de plancher devra comporter 15% de logements à prix maitrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du mètre carré moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre 2 400m² et 4 500 m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements Locatifs Sociaux (LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)

Pour la commune de Vincennes – UA. 4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une

majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Article UA. 5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 5 :

Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Le long des voies classées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

Dans la zone UA :

1 – Pour le bâtiment identifié au zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (2e alinéa) avec la mention « équipement commercial ou logistique à protéger », est interdit :

- Tout changement de destination et la suppression des locaux commerciaux existants.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 5 :

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale :

- Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

- De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

- Les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisés en dehors de ces linéaires

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 5 :

Sur les linéaires indiqués au plan graphique, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Sur ces alignements commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au

commerce de détail et de proximité, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 5 :

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 5 :

Sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage du PLUi, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

Sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) identifiés sur le plan de zonage du PLUi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être affectés au commerce de détail ou à l'artisanat, ou à la restauration, ou à des EICSP.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage : Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 5 :

Est interdit le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » au plan des prescriptions particulières (4-4a). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 5 :

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 5 :

Le changement de destination des locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » au zonage réglementaire en application de la l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale est interdit.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 5 :

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » ou « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations sont interdites à l'exception :

- les commerces et services ;
- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4) dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;

- les activités artisanales ;
- les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 5 :

1- Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- le changement de destination des surfaces de commerce existantes à rez-de-chaussée sur rue est interdit ;
- en cas de constructions, reconstruction, réhabilitation ou changement de destination, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue seront destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi qu'aux locaux dont la sous-destination est relative aux établissements de santé, d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées.

Dans le secteur UAc :

2- Pour les bâtiments identifiés sur le plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (2e alinéa) avec la mention « équipement commercial ou logistique à protéger » :

- seuls les usages ayant une fonction économique (entrepôt, bureaux, commerces) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sont autorisés.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 5 :

1- Le long des axes ou rez-de-chaussée identifiés au plan graphique, sont interdits :

- Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- Pour les constructions neuves : les locaux à usage autre que commercial en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Vincennes - UA. 5 :

1- Dans le **secteur UA1** et le **secteur UA2c** et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

- Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition, reconstruction.

- Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

2- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

3- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, de Joinville-le-Pont et de Saint-Maur-des-Fossés :

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 6 :

Dispositions applicables à la zone

Toute construction devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront autorisées :

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

Les surplombs sur l'espace public ne sont pas autorisés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 6 :

Champ d'application

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

• les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),

• les servitudes de passage,

• les cours d'eau,

• les voies ferrées du domaine SNCF,

• les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à la zone

1- Le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2- En dehors de ces « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale », les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

3- En cas de recul, la marge minimum de recul est fixée à 3,5 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

4- Le ou les niveaux supérieurs, en attique, sont implantés avec un recul supplémentaire de 1,40m par rapport à la distance minimale d'implantation exigée.

5 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

6 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

7 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

8 – Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction de caractéristiques propres à chaque carrefour).

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;

- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;

- stationnement non réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 6 :

Champ d'application :

Amélioration ou agrandissement des constructions existantes

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

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

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Dispositions relatives au secteur UA1

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

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

b) dans le secteur UA1b pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris et une profondeur d'au moins 50 m. par rapport à l'alignement de cette dernière, des constructions seront autorisées au-delà de la bande des 18 m. dans les conditions définies aux différents articles du présent règlement.

2 - La façade sur rue des constructions :

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

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

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

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

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

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),

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

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

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

Dispositions relatives au secteur UA2

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

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

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

Dispositions relatives au secteur UA3

1 - Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est figurée au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4).

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

2 - Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de recul qui est indiquée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières (4-4).

Dispositions relatives au secteur UA4

1 - Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan.

2 - Cette bande de 15 m. est portée à 18 m. en bordure de la rue de Paris.

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

Les autres bâtiments doivent être édifiés au-delà de la marge de recul.

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

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

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

6 - Les sous-sols seront admis dans la marge de recul (à l'exception de celle de l'avenue de Gravelle), dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir. Ces dispositions ne sont pas opposables aux équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m2.

Dispositions relatives à l'ensemble de la zone UA

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

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- en UA2 et UA3 : pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale. Cependant, ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 6 :

Dispositions applicables à la zone

1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées.

2 - Une implantation autre qu'à l'alignement peut être imposée ou autorisée, en cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.

3 – Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

4 – Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis à autorisation de la collectivité publique concernée, à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers.

5 – Pour les constructions existantes ayant une marge de recul, pourront être autorisées :

- Les rampes d'accès des véhicules, sous réserve de ne pas entraîner de risque pour la sécurité ;

- Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels et modénature de moins de 0,80 cm de débord.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 6 :

Champ d'application :

Voie : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone

1 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions du présent article.

Secteur UA1 : Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UA.6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives.

Secteur UA2 : Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UA.6 sera applicable à l'ensemble des voies.

2 - Les constructions pourront être implantées :

Secteur UA1 : Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie). Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades. Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

Secteur UA2 : à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 0,80 mètre mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Surplombs, débords et petits aménagements :

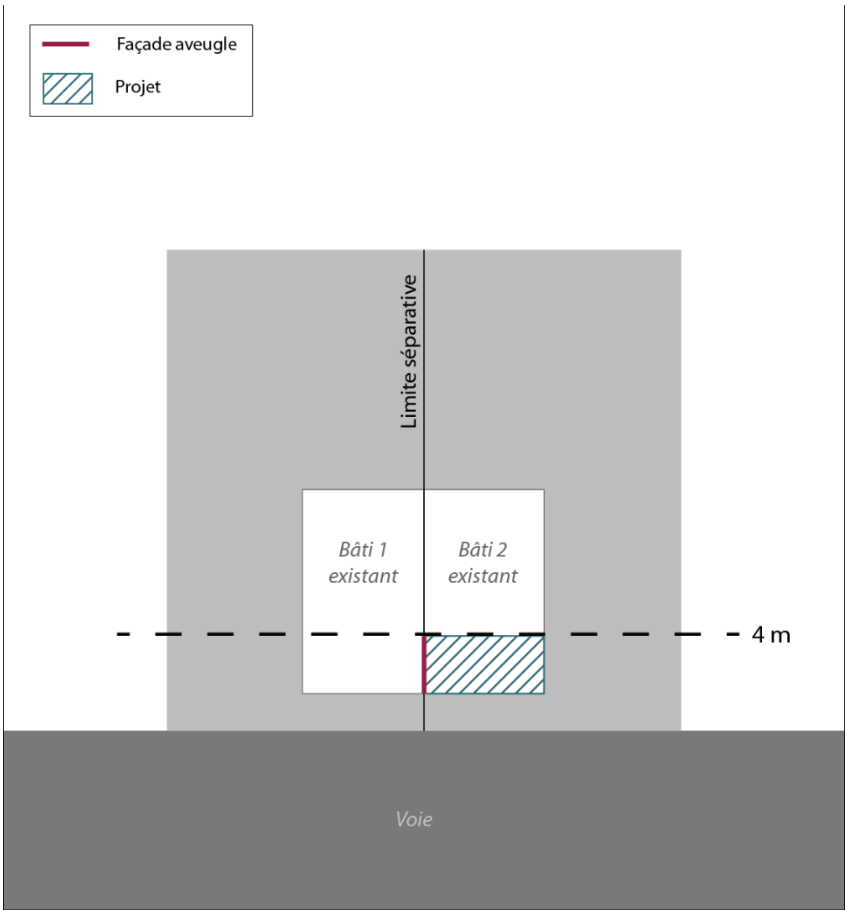
1 - Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

2 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

4 - **Secteur UA1 :** Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions en retrait à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



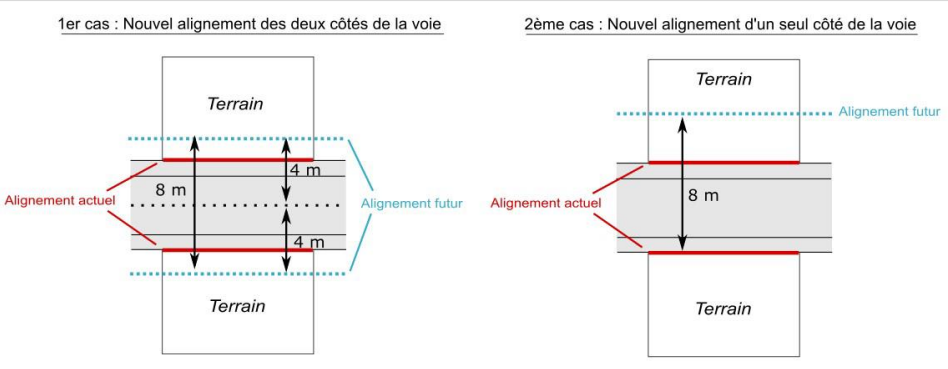
Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA.6

Champ d'application :

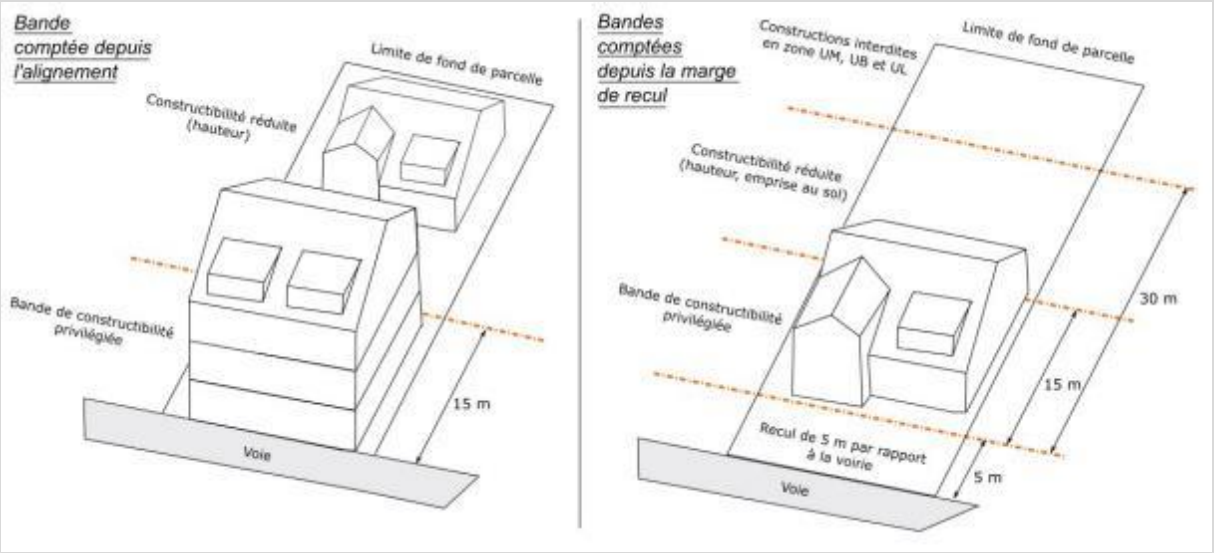
Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l'élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le point de départ de l'élargissement se situe à l'axe de la voie de sorte que l'élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

Lorsque l'élargissement ne concerne qu'un côté de la rue, le calcul se fait à partir de l'alignement opposé.

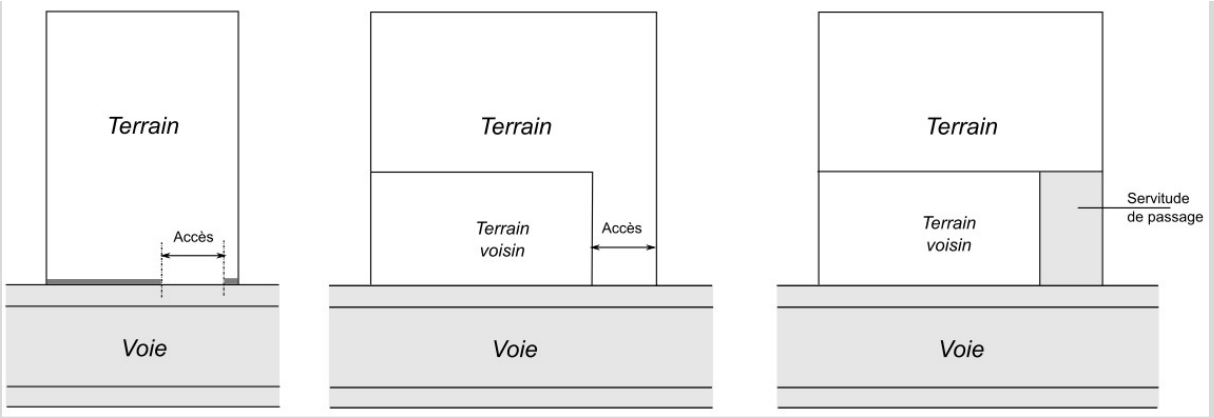


Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



<u>Voie</u> : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Toute voie nouvelle créée après la date d'approbation du PLUi doit avoir une largeur de 8 m minimum. La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains, ne constitue pas une voie de desserte.

Les voies privées nouvelles ne sont pas constitutives d'un nouvel alignement.

<u>Règle générale :</u>

1 - Toute construction devra être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

2 - Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle, quelle que soit la largeur de la voie, à la réalisation d'avancées ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra pas être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.

Les surplombs sur le domaine public par rapport au nu de la façade (balcons…) ne sont pas autorisés.

3 - Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul (EICSP).

5 - Une implantation différente de celle exigée ci-dessus sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée.

6 - Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques, une dérogation d'implantation différente que celle imposée ci-dessus pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 6 :

Champ d'application :

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Règle générale :

1 - Les constructions sont implantées en limite de voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter des niveaux en attique.

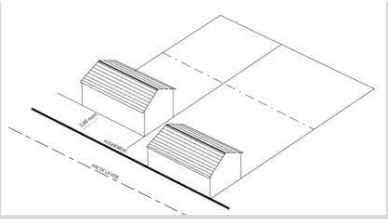
2 - Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement 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 ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie . Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 6

Champ d'application :

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



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

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

Règle générale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 6

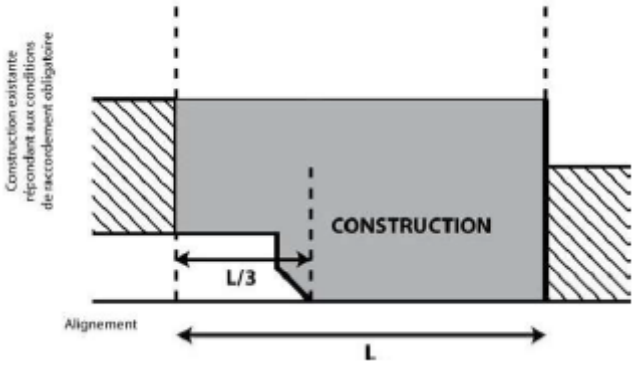
A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de recul

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

2 - Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

Croquis n°1



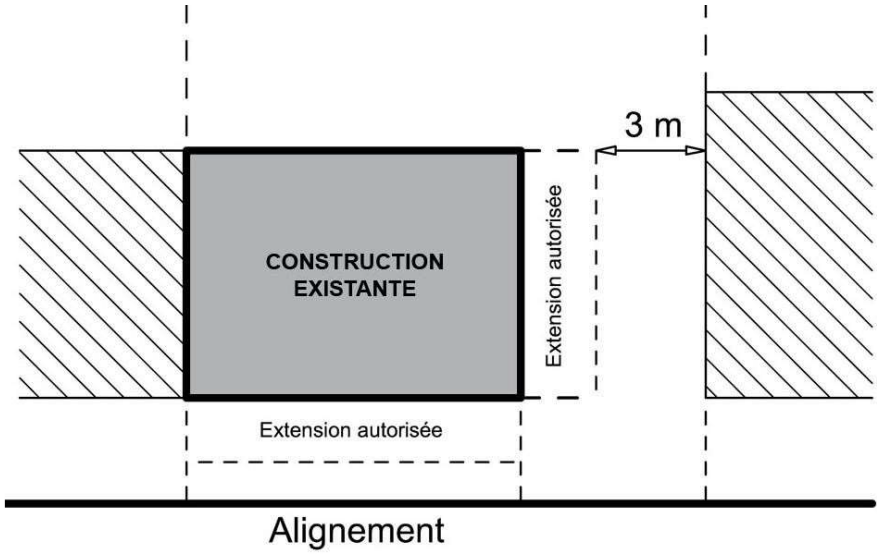
Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine, implantée sur la limite séparative, répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

3 - La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante sont autorisées avec la même implantation que la construction existante.

L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

- Soit à l'alignement dans le prolongement de la façade existante à condition que la façade de l'extension soit implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres. (Croquis ci-dessous).
- Soit entre la façade existante et l'alignement.



4 - Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de recul figurant au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4a), d'au moins 40,00 mètres : dans ces cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

5 – Sauf disposition contraire figurée au plan des prescriptions particulières (4-4a), les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de recul nouvelle, constituée par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

6 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B - Voies ou parties de voies bordées de marges de recul

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de recul doit être implantée à la limite des marges de recul figurant au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4a).

2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de recul définie au paragraphe ci-dessus.

Exception est faite toutefois pour :

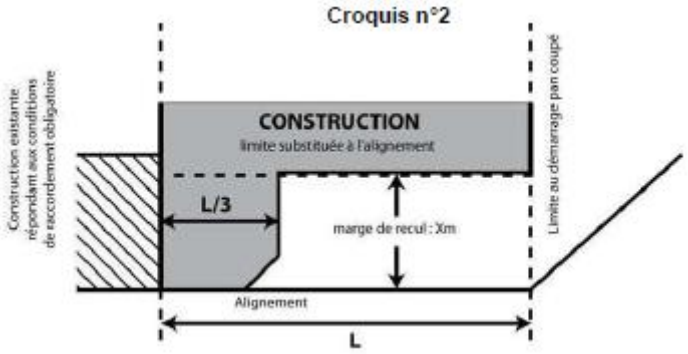
- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

3 - Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1/3 du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) voir

croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

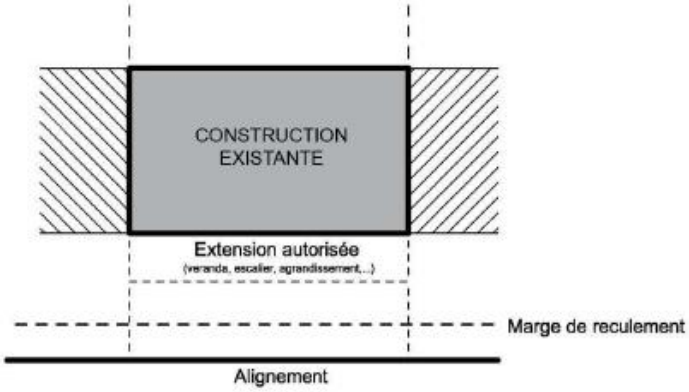
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappé d'alignement.

Croquis n°2



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de recul sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul. Voir croquis n°3.

Croquis n°3



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de recul ou en recul de la marge de recul.

C – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UA.8 et UA.18 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit, enveloppe définie à l'article UA.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

3 - Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.
- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 6

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

• les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur,

• les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur,

• en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,

• les perrons.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

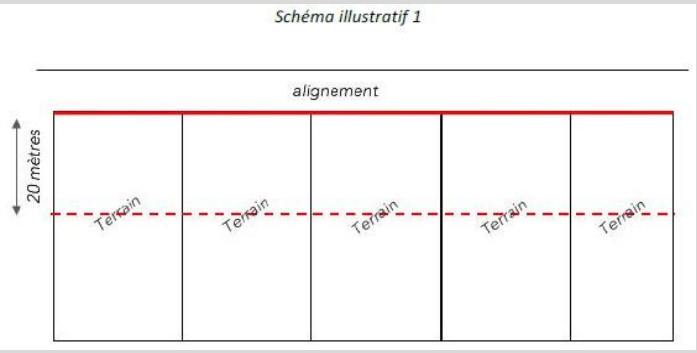


Schéma illustratif 2

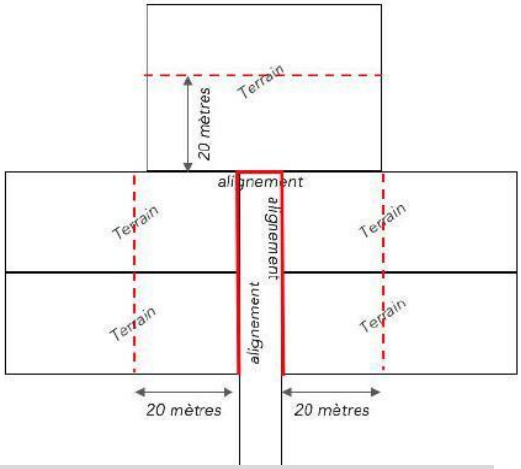


Schéma illustratif 3

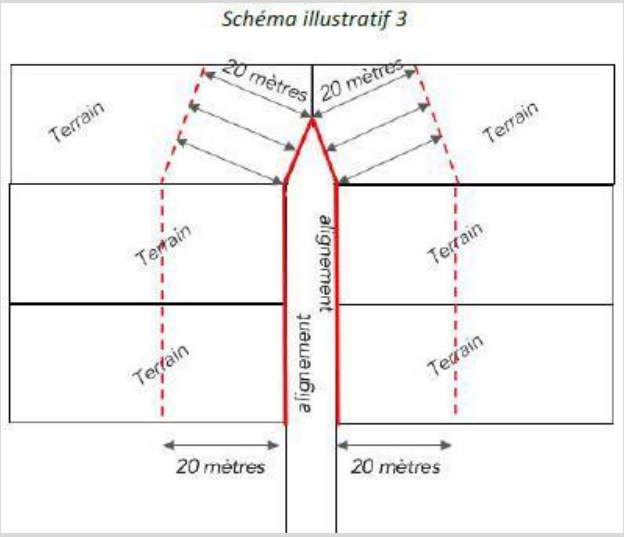
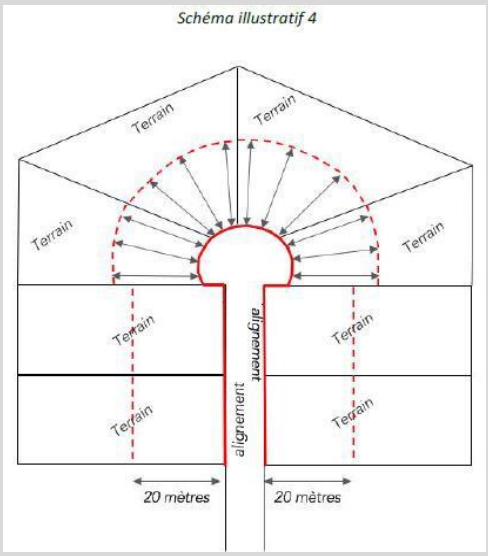


Schéma illustratif 4



Dispositions générales

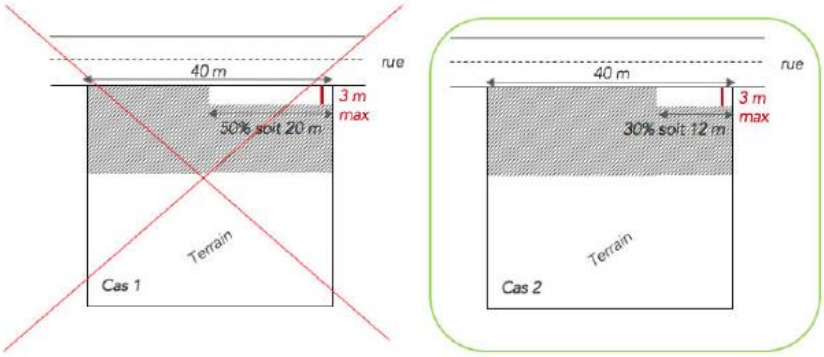
1 - Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 1 m en zone UA1 et de 3 m en zone UA2.

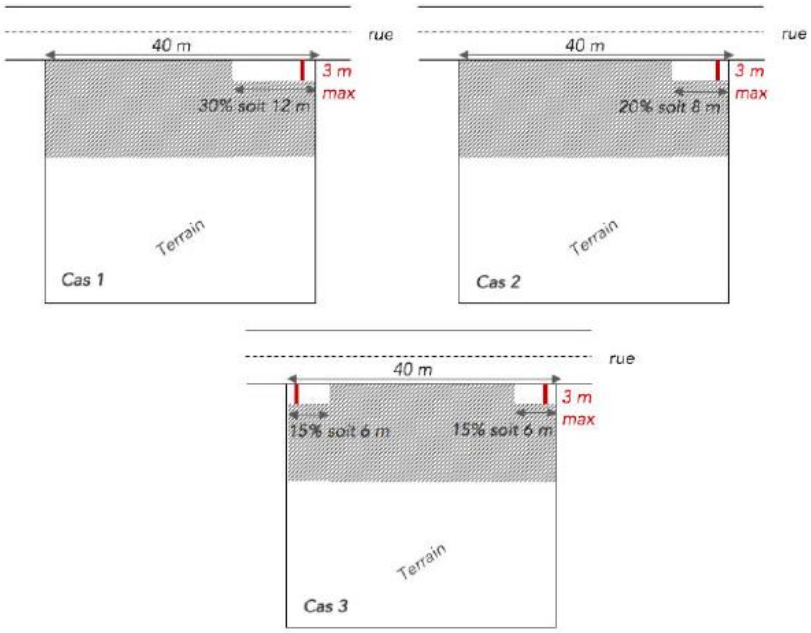
Dispositions applicables uniquement au secteur UA2 :

1 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle



Pour exemple - Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



2 - Les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir peuvent être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

3 - Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

4 - Les balcons en saillie sont autorisés uniquement dans la marge de recul, et à condition d'être situés au-dessus d'une hauteur de 5 m comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

5 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

6 - Dans le secteur de l'OAP pôle gare Saint-Maur-Créteil, en secteur UA2a, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

1 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

2 - Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

3 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants,
- Dans le **secteur UA2,** l'extension sera limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants.

4 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 6

Champ d'application :

Est considérée comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

2 - Les autres constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

3 - Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UAa :

1 - Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 15 mètres (hors terrasses, saillies et balcons) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et emprises publiques.

2 - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 15 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

3 - Pour les constructions desservies par la voie privée de la villa des Épinettes, la bande de constructibilité est de 15 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement de la voie privée.

4 - Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : les bandes de constructibilité sont mesurées au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré depuis l'alignement.

5 - Au-delà des bandes constructibles pourront s'implanter :

- L'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions ou extensions sur les terrains comportant un bâtiment ou élément partiellement protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, uniquement si le projet est conçu dans le sens d'une mise en valeur des éléments protégés ;
- Les annexes, les garages et les stationnements enterrés ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Dispositions applicables à la zone

1. En UA1 uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques à l'exception des constructions nouvelles implantées rue Maurice Berteaux entre la rue des Écoles et la rue du Général De Gaulle qui devront respecter un recul de 2,5m par rapport à l'alignement actuel. Un recul différent visant à rythmer les façades est possible, dans la limite de 20% de l'ensemble du linéaire.

- Les constructions en second rang sont autorisées lorsqu'elles font partie d'une opération d'ensemble.

Tout surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

2. En UA2 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans un recul compris entre 3m à 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Un recul différent peut néanmoins être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins ;

- des reculs ponctuels inférieurs à 3m et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifient.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction.

3. En UA3 uniquement

Les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l'alignement existant des voies ou emprises publiques sauf lorsqu'un nouvel alignement est projeté en se référant aux alignements projetés au plan graphique des prescriptions particulières (4-4a) ou aux OAP. Un recul différent visant à rythmer les façades est possible.

Les constructions en second rang sont autorisées lorsqu'elles font partie d'une opération d'ensemble.

Tout surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

Une implantation différente peut néanmoins être autorisée à la condition suivante : des reculs ponctuels inférieurs à 1m et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifient.

4. Dans l'ensemble de la zone UA :

Les commerces ou l'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5m. minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur. Cette dimension sera portée à 7m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou respecter un recul de 1m au minimum.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règles.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5m de l'alignement des voies publiques, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour la commune de Vincennes - UA. 6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement . Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liée à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
5. **En secteur UA2 uniquement :** lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement . La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est prévue à l'article UA.7, est augmentée de la largeur du recul, dans la limite de 5 mètres ;
6. **En secteur UA2 uniquement :** lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.

Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Joinville-le-Pont, de Saint-Mandé, de Saint-Maur-des-Fossés et de Saint-Maurice :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

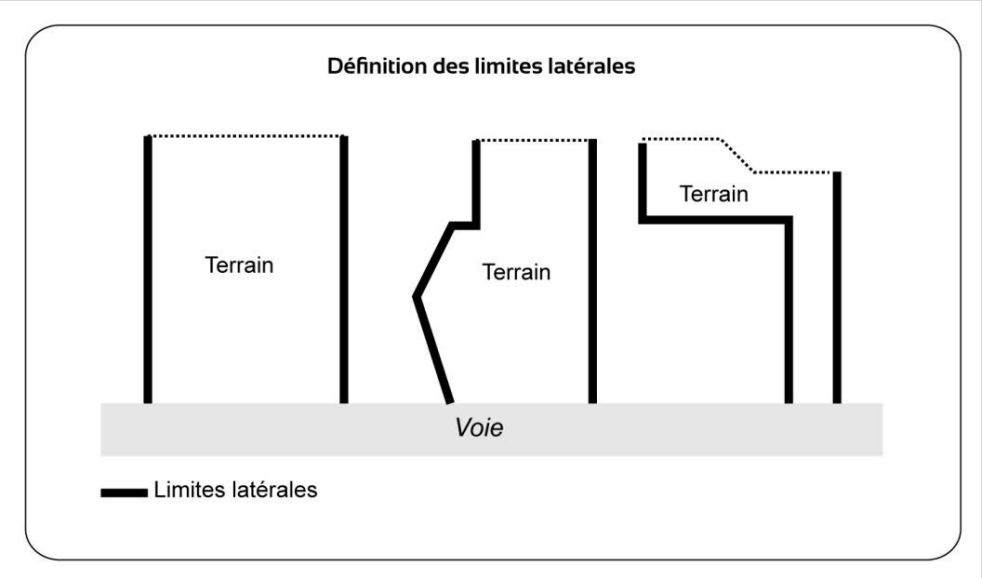
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour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

Dispositions communales :

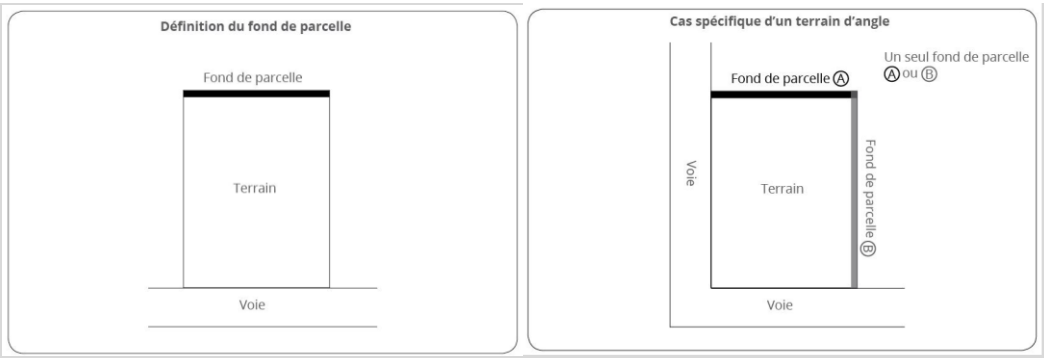
Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 7

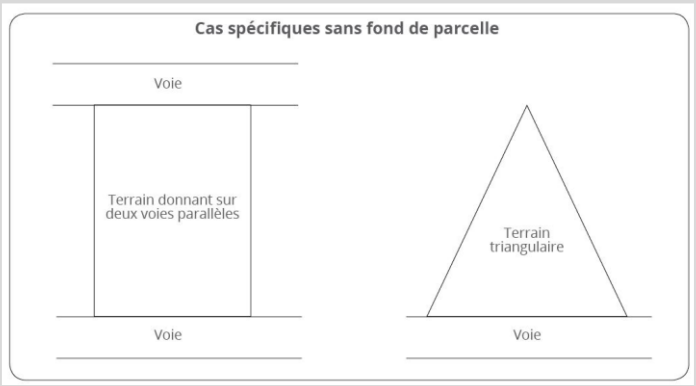
Champ d'application :

Limites séparatives latérales : Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la voie, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).



Limites en fond de parcelle : il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues. Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).





<u>*Vue directe*</u> :

La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasses, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérées comme créant des vues directes :

• Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,

• Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,

• Les balcons,

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

• Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade),

• Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²,

• Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,

• Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,

• Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

<u>*Mur pignon*</u> :

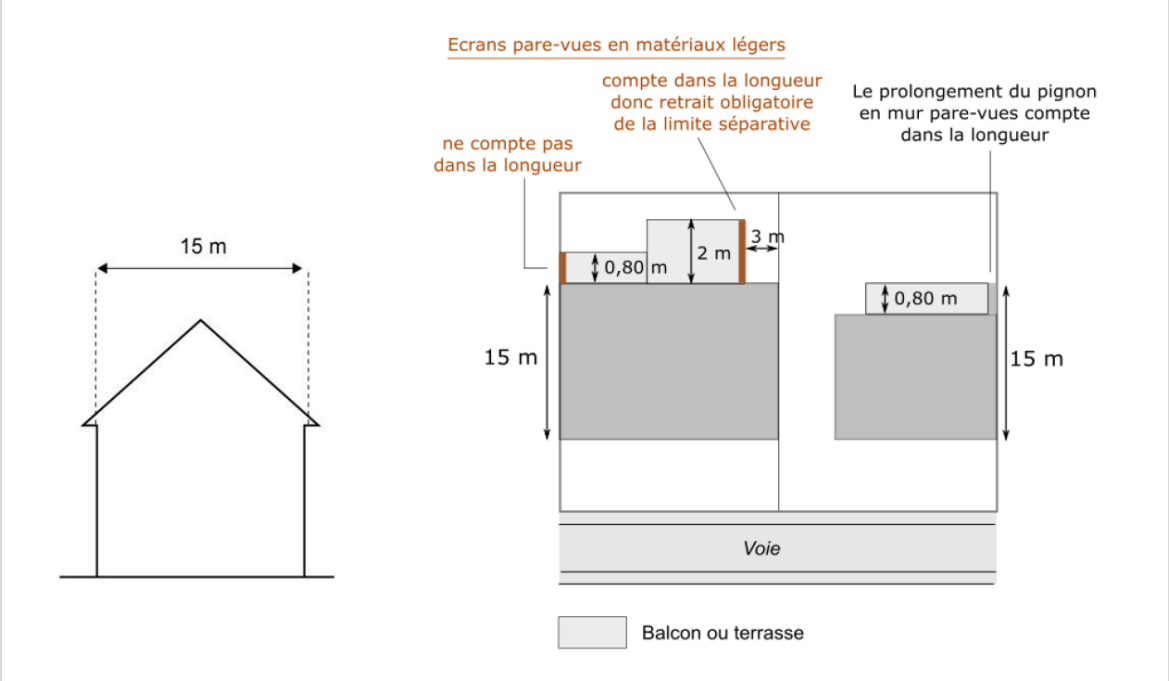
Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la totalité de la façade implantée sur cette limite séparative y compris les éventuels retraits, décrochements.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

• compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m,

• sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quelle que soit sa longueur.



Règle générale :

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

2 - Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 6 mètres de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètres de hauteur (mur ou parois translucides). Cette disposition ne s'applique pas pour les balcons de moins de 0,80 mètre de débord et faisant face à une construction formant écran situé en limite séparative.

3 - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 1.

4 - Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

5 - En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à 6 mètres minimum si la façade comporte des vues directes (voir définition), sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune »
- à 2,5 mètres dans le cas contraire.

6 - Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

7 - Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 7

1 - Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plan de zonage, les constructions seront implantées en limites séparatives.

2 - Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement hors « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plan de zonage, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait desdites limites.

3 - Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

4 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

5 - En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

6 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Dispositions particulières pour les terrains d'angle

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Dispositions spécifiques aux annexes

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;

- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;

- stationnement non réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 7

Champ d'application :

Amélioration ou agrandissement des constructions existantes

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

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

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Vues directes

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m²), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

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

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

(Vue secondaire)

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

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m² telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, buanderie, etc.

b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

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

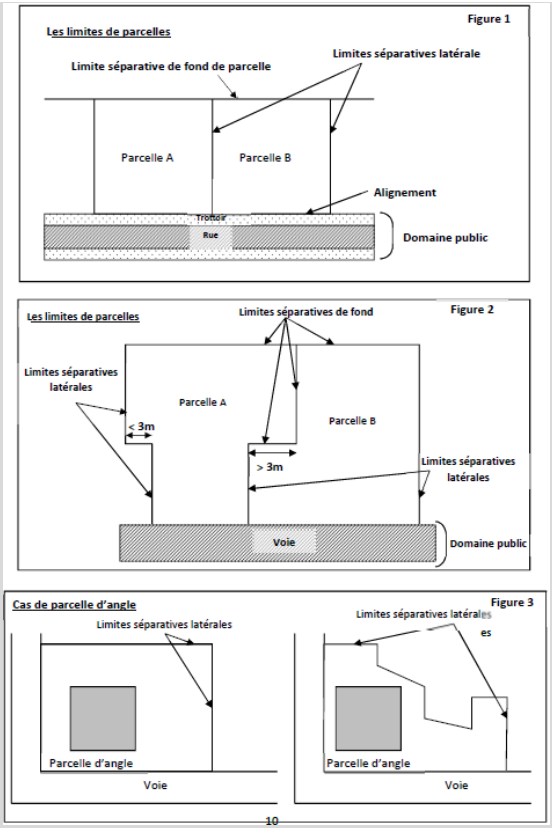
Limites Séparatives

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

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

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

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



Règle générale :

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

Dispositions relatives aux secteurs UA1 et UA4

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

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

3 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder :

- 13,50 m. en **secteur UA1b**
- 15 m. en **secteur UA1a et en secteur UA4**

(Ne seront pas pris en compte dans la longueur du pignon, les murs des rez-de-chaussée de moins de 3,50 m. de hauteur, dès lors qu'ils sont situés dans la bande de 15 m, comptée à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul figurée au plan, cette bande étant portée à 18 m pour les terrains en bordure de la rue de Paris dans **le secteur UA1a et le secteur UA4**).

Cependant en **secteur UA1b**, la longueur de pignon pourra être portée à 15 m. dans le cas où, par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera égale à au moins 15 m. et ce en tout point de la façade dudit bâtiment.

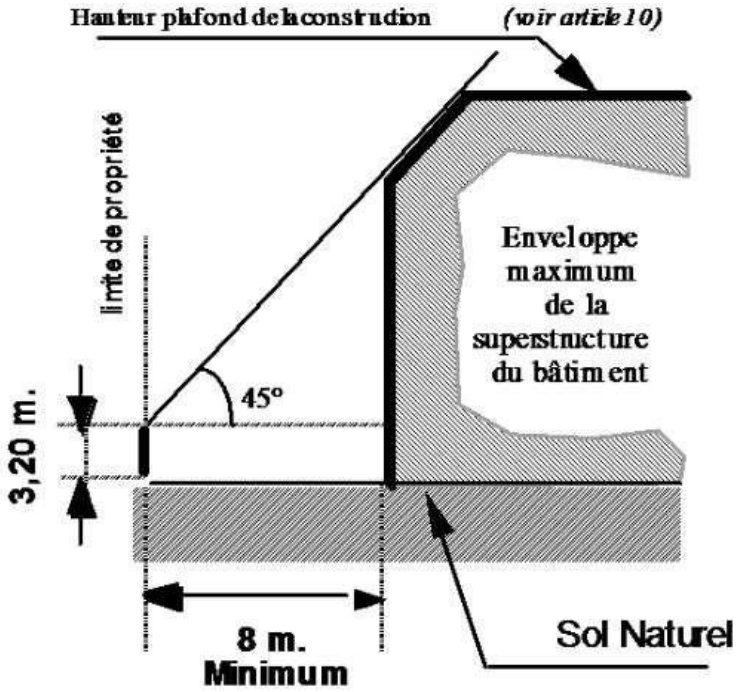
Dispositions relatives au secteur UA2

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

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

Règles de retrait par rapport aux limites séparatives

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



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

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales.

3 – **Dans le secteur UA2**, le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de : 12 m sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).

4 - **Dans les secteurs UA1 et UA4**, le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.

5 - **Secteurs UA1, UA4,** par rapport aux limites latérales **:**

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

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

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

6 – Règles de retrait par rapport à la limite formant fond de parcelle : Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de :

- en **secteur UA1a** : 15 m
- en **secteur UA1b** : 13,50 m
- en **secteur UA4** : 15 m (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).

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

<u>Dispositions relatives au secteur UA3</u>

1 - Dans une bande de 20 m pour les secteurs UA3a et UA3b et de 40 m pour le secteur UA3c (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie :

Dans les secteurs UA3a et UA3b

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

Dans le secteur UA3c

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

Dans l'ensemble du secteur UA3

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

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives

"au chemin de fer", sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas mentionné au paragraphe portant sur les règles particulières applicables à l'ensemble de la zone UA.

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

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

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

4 - Par rapport aux limites latérales :

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

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

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

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

Règles particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

1 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder les longueurs maximales définies précédemment),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),

- pour les travaux d'extension (20 m² S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

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

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

3 - **En secteur UA3 uniquement :**

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

4 - **Exception dans les secteurs UA3a et UA3c :**

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée,*
- *un jour de souffrance,*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

1 – Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative.

2 - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.
- Afin de maintenir la continuité du paysage urbain, un mur de clôture sera bâti à l'alignement, selon les modalités définies à l'article UA.11 Aspect extérieur des constructions.

3 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres.

4 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- En cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait.

5 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 7

Champ d'application :

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Règle générale :

1 - Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait celui-ci devra être de :

Secteurs UA1 et UA2 : 6m. minimum ou 2,50m. minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues,
- nu de terrasse ou de balcon à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide,
- pour les piscines.

Secteur UA2a : 2m. minimum

2 - **En cas d'EICSP** ou d'opérations mixtes comprenant un EICSP, le retrait devra être :

Secteurs UA1 et UA2 : de 1,50m. minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide et de 6m. minimum dans les autres cas.

Secteur UA2a : 0,40m. minimum

3 - **Les extensions et surélévations** dans le cadre de travaux d'améliorations des constructions existantes doivent être implantées : dans le respect des règles énoncées ci-dessus ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues. Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

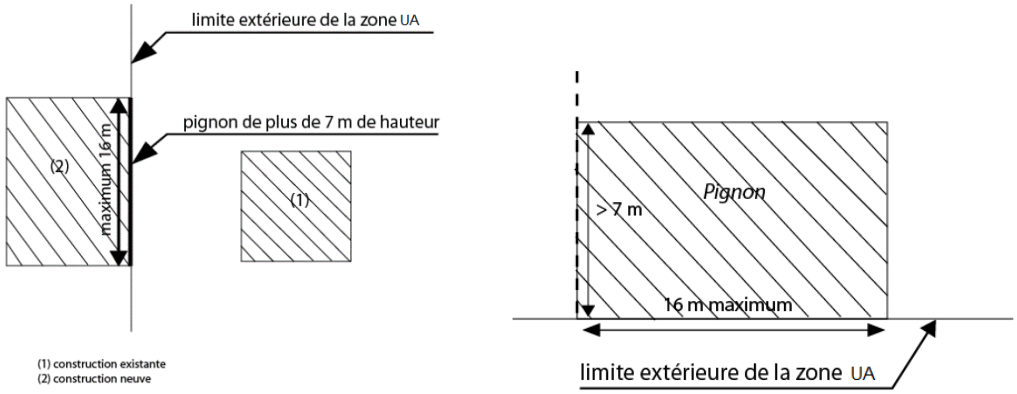
4 - **Les débords de toiture** de moins de 0,80m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondante à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

6 - **Terrasse ou balcon en limite séparative :** en cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

7 - Sur les limites extérieures du **secteur UA2a :** la façade d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 7m. ne peut excéder 16m. de longueur.

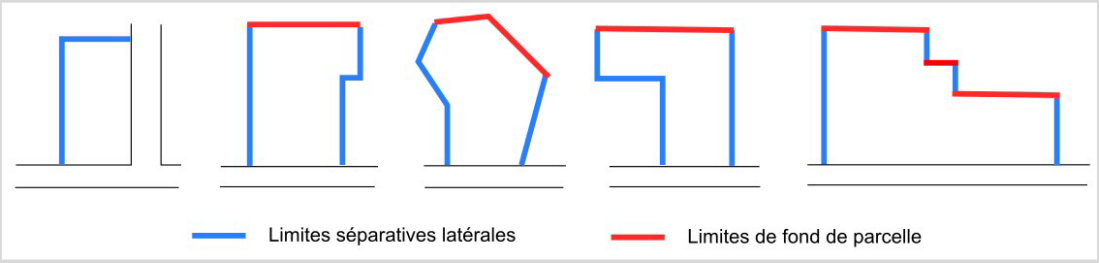
Longueur maximum d'un bâtiment en cas d'implantations en limite de zone :



Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 7

Champ d'application :

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales, située à l'opposé de la voie. Un terrain à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Pour mesurer le retrait entre la façade de la construction et la limite :

- *s'il s'agit d'une limite séparative latérale : les balcons sont compris,*
- *s'il s'agit de la limite de fond de parcelle, les balcons sont exclus.*

Baies créant des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*

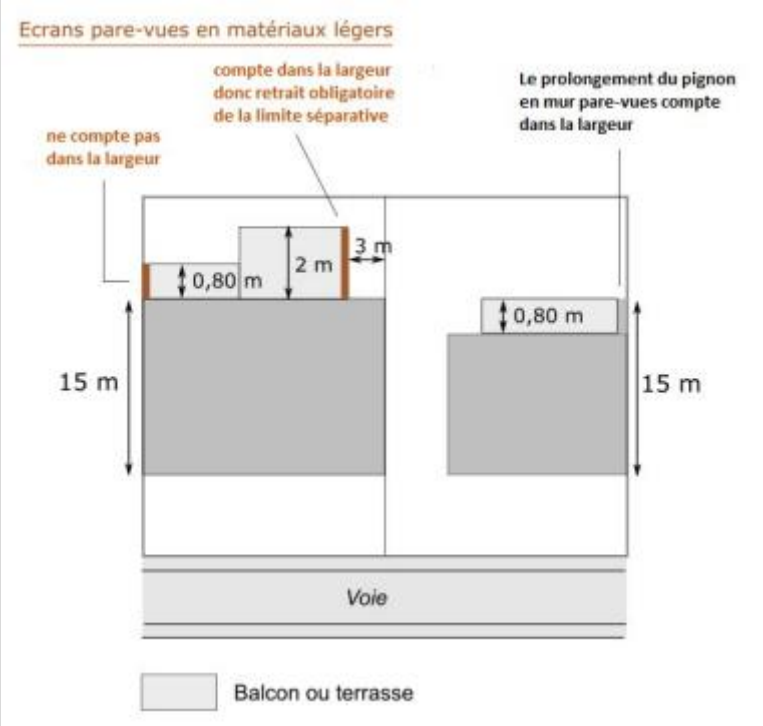
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Un pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette largeur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

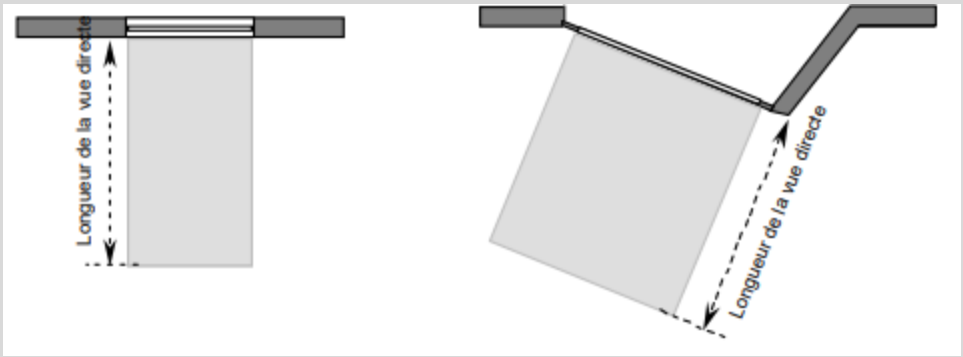
- *compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m,*
- *sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la largeur du mur pignon et ce quelle que soit sa largeur.

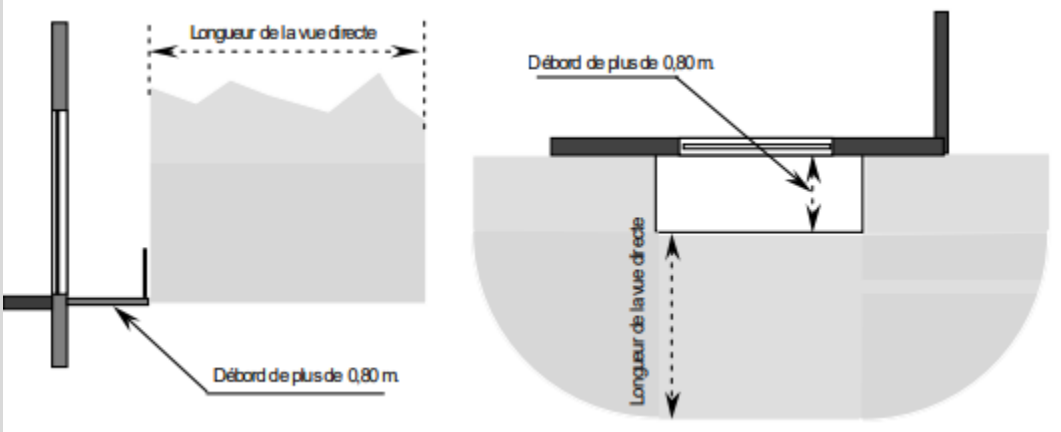


<u>Baies</u> :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m. comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m. et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Nota : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Règle générale :

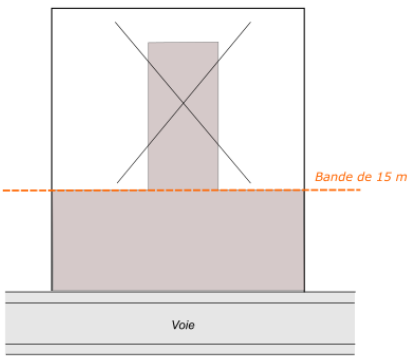
1 - Dans une bande de 15 m. comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions devront être édifiées sur les limites séparatives latérales.

2 - Au-delà de la bande de 15 m. comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m. minimum en cas de baies.

3 - Au-delà de la bande de 15 m. comptée depuis l'alignement, il ne pourra pas y avoir d'avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation.



4 - Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Cette distance sera de :

- 5 m. minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 10 m. minimum en cas de baies.

5 - La largeur du pignon des constructions en limite séparative est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m. seront exclus du calcul.

6 - Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m. existante à la date d'approbation du PLUi, les dispositions figurant à l'article UA.6 s'appliquent.

7 - Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

8 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

9 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Règles particulières

10 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées à l'article UA.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative dans le respect des autres règles du présent règlement.

11 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article UA.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle dans le respect des autres règles du présent règlement.

12 - Au-delà de la bande de 15 m. comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture-terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent.

13 - Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.

14 – Les annexes pourront être implantées en limites de fond de parcelle. Au-delà de la bande de 15 m. comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 m. minimum indiquée au plan des prescriptions particulières (4-4a), les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

15 - Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètre du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 7

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilations, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Règle générale :

1 - Les constructions édifiées en limite de voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

2 - Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée pour les constructions édifiées en limite de voie dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait , l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit alors respecter les distances imposées par ladite servitude.

3 - Les constructions qui ne sont pas édifiées en limite de voie doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait respectera :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies , le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L = H/2), 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 au tiers de la hauteur de la façade (L = H/3), avec un minimum de 3 mètres.

4 - Les constructions ayant une hauteur plafond au plus égale à 4,00 mètres et ne comportant qu'un seul niveau peuvent être implantées sur les limites séparatives.

5 - Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

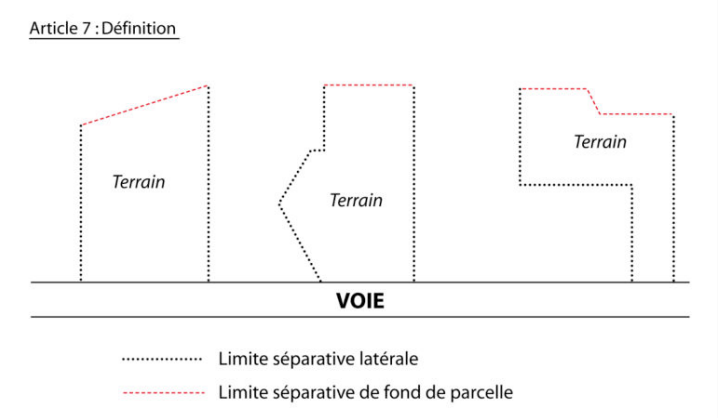
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues ci-dessus ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UA.8 ;
- 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 7

Champ d'application :

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

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



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

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*

- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide ;*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

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

Règle générale :

1 – Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

Secteur UA1 :

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

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 7

Champ d'application :

Pour l'application des dispositions suivantes, constituent des baies créant des vues :
- Les fenêtres, portes-fenêtres à vitrage clair éclairant des pièces principales et secondaires ;
- Les balcons, toitures terrasses et les terrasses dont la hauteur est supérieure à 20 cm ;
- Les loggias ;
- Les ouvertures en toiture situées à moins d'1,90m du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture).

Ne sont pas considérées comme des baies créant des vues :
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ;
- Les jours de souffrance tels que définis à l'article 676 du code civil ;
- Les châssis fixes dotés d'un vitrage opaque ou translucide ;
- Les marches et perrons d'escalier ;
- Les ouvertures en toiture situées à plus d'1,90m du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture).

Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine et au travail.

Les pièces secondaires sont celles non citées ci-dessus telles que les salles d'eau, les sanitaires, les locaux d'archivage ou d'entreposage, les garages.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40cm du faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

1 – a - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

b - Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées en limite séparative. Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées en limite si elles sont situées face à une façade aveugle ou si le fond voisin est libre de toute construction, dans ce cas un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur devra être prévu.

Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose…) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UA 11 du présent règlement.

c – Les balcons seront implantés à au moins 1,90m des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons situés en façade sur rue.

d – Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

e – Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

<u>Règles particulières :</u>

2 - Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

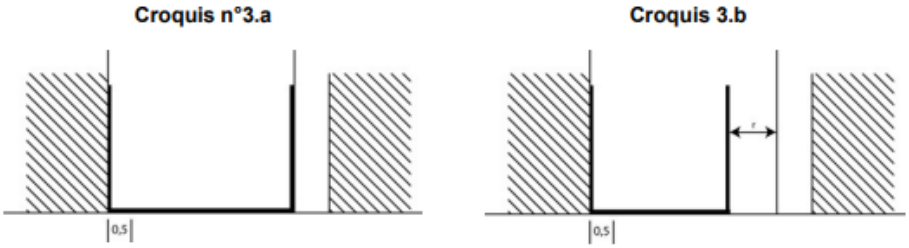
a - lorsque sur le fond voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité sera implantée (croquis n° 3.a et 3.b) :

- soit en limite (cas général)
- soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
    - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

      Secteur UA1 : à 8 mètres en cas de baie et de 3 mètres en cas d'absence de baie.

      Secteur UA2 : à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 mètres en cas d'absence de baie.

- Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
  - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
  - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.



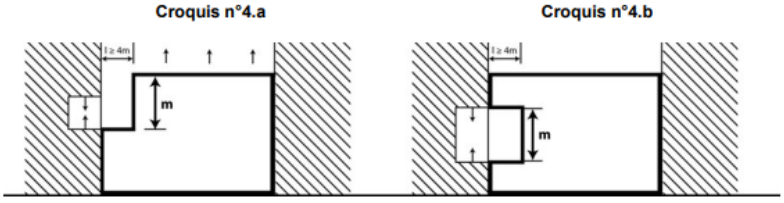
b - soit dans les cas visés aux articles UA.6-B pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.

c - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra : (croquis n°4)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait d'au moins 4 mètres sur une profondeur correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative, d'une profondeur au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



- soit en cas d'application de l'article UA.13, les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas…) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
    - la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
    - il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies .

Par rapport aux autres limites séparatives

3 - Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du Code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

4 – Balcons et terrasses :

Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

5 – Piscines :

Le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

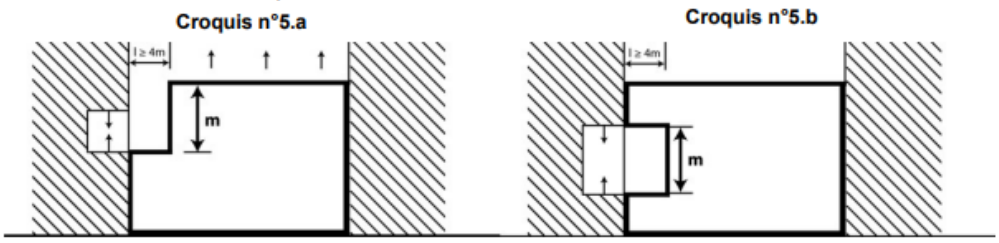
Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait d'au moins 4 mètres sur une profondeur correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471.1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes UA.7 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UA.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

6 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées : la surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLUi peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

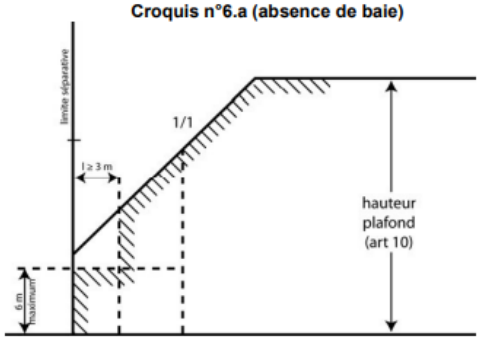
B. Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6)

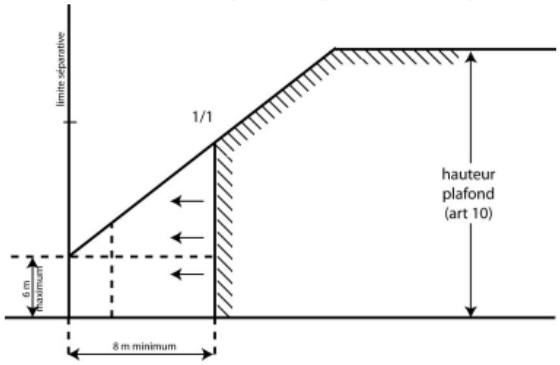
1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises, etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

2 - Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

Croquis n°6.a (absence de baie)



Croquis n°6.b (présence de baie)



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur la limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UA. 10.

4 – **Secteur UA1** : Toutefois, lors de la construction d'un équipement public, la hauteur pourra dépasser la règle des 6 mètres en limite séparative sans excéder 8 mètres.

5 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

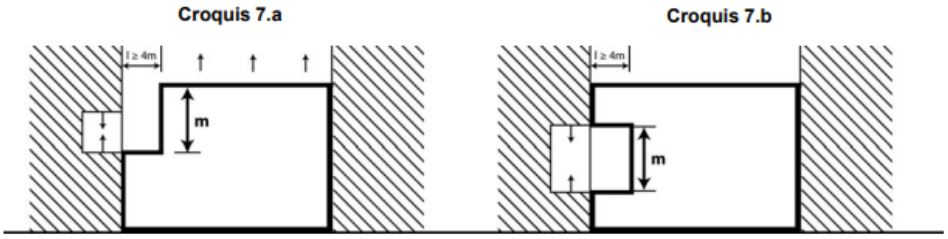
6 - Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

6.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°7)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies.

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune, d'une profondeur au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



6.2 Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes A et B.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UA.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

7 – Toitures-terrasses, terrasses et balcons

7.1 - Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur. Seront privilégier les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose…) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions des de l'article UA 11 du présent règlement.

7.2 - Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

8 – Piscines

Le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 7

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- *les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur,*
- *les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur,*

• en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,

• les perrons.

<u>Façade :</u>

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

<u>Baie :</u>

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

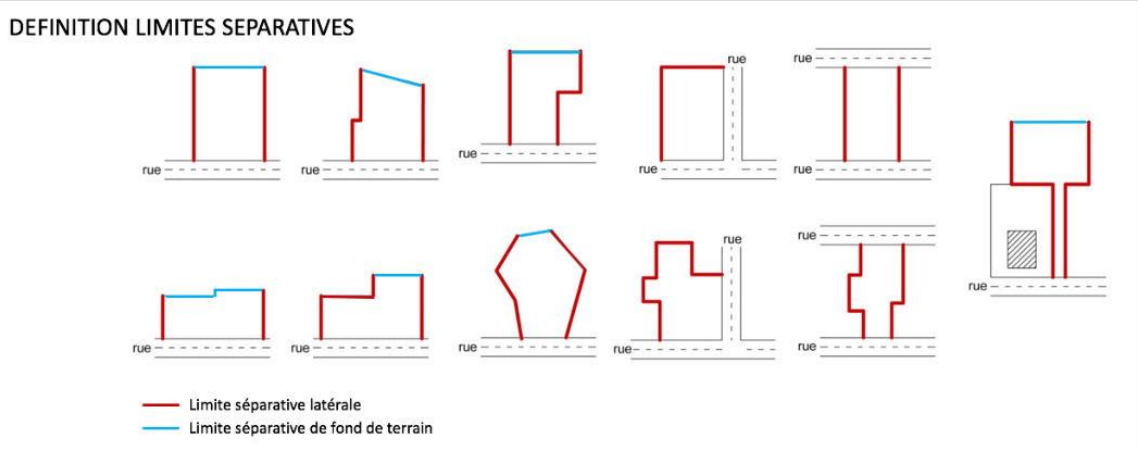
• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

• Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.

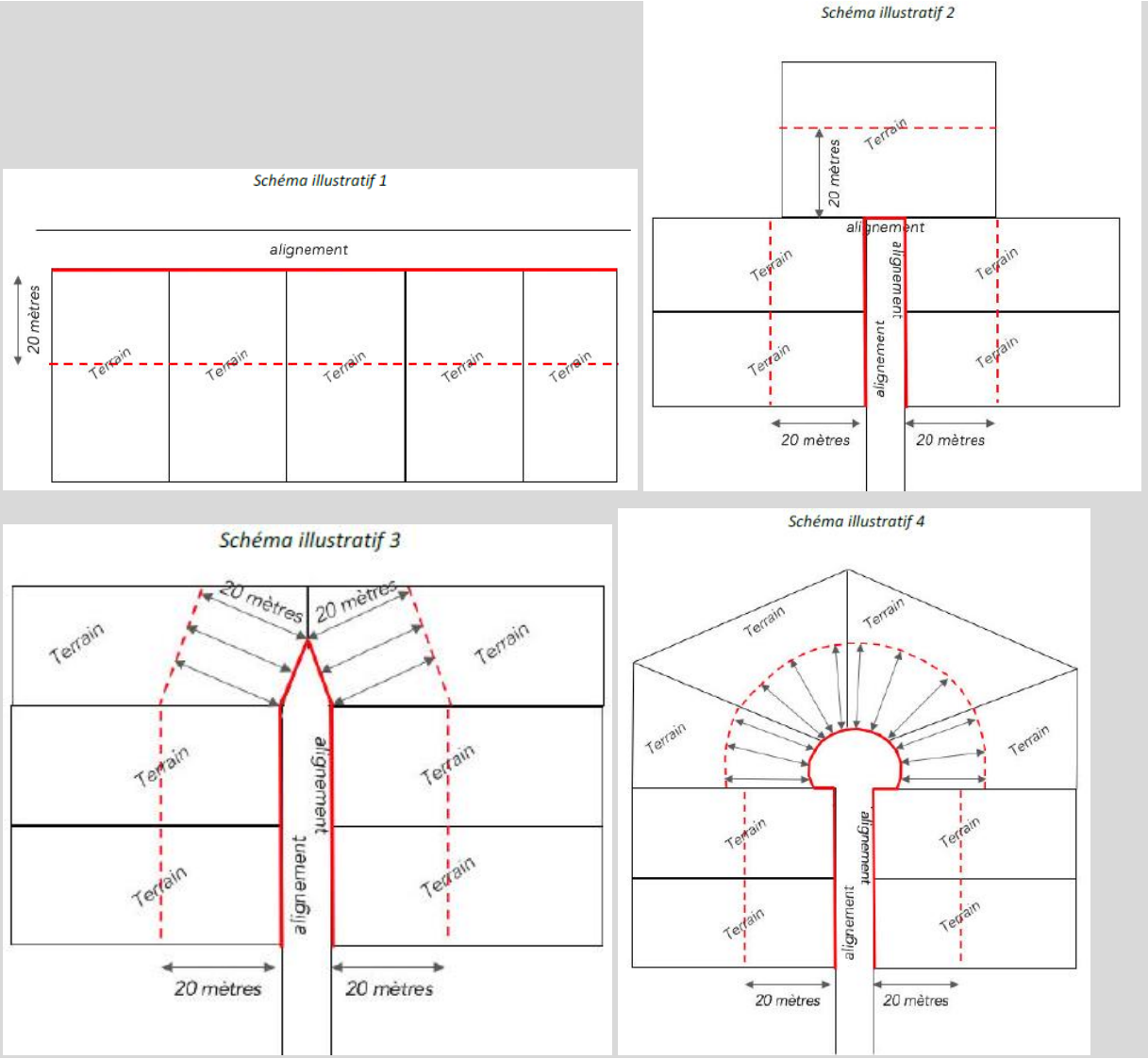


• Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :



Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UA1, en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve des dispositions inscrites à l'article 11.

Dans le secteur UA2, en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales :

1- Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Dans le secteur UA2 : Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

2- **Dans le secteur UA2 :** Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale. L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m.

3 - **Dans le secteur UA1**, au-delà d'une bande de 20 m de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

4- Pour l'application de l'article 7, les pignons des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

5- **En cas de retrait en limite séparative**, celui-ci sera au moins égal à :

Dans le secteur UA1 :

- 6m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 3m en cas de façade sans baie.

Dans le secteur UA2

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de constructions existantes.

6- Le retrait de la construction **par rapport au fond de parcelle**, sera au moins égal à :

Dans le secteur UA1

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m en cas de façade sans baie.

Dans le secteur UA2

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

7- Dans tous les cas, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

8- Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

9- **Dans le secteur UA2** : Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

L'implantation de terrasses accessibles d'une hauteur supérieure à 60 cm est interdite en limite séparative.

Pour qu'une terrasse soit accessible, la construction, existante ou projetée, sur laquelle elle repose, doit être implantée :

- Soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative et être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Cette règle s'applique également aux toitures terrasses mais ne s'applique pas pour les retraits en attique pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou s'implanter avec un retrait de 1.90 m s'ils sont pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

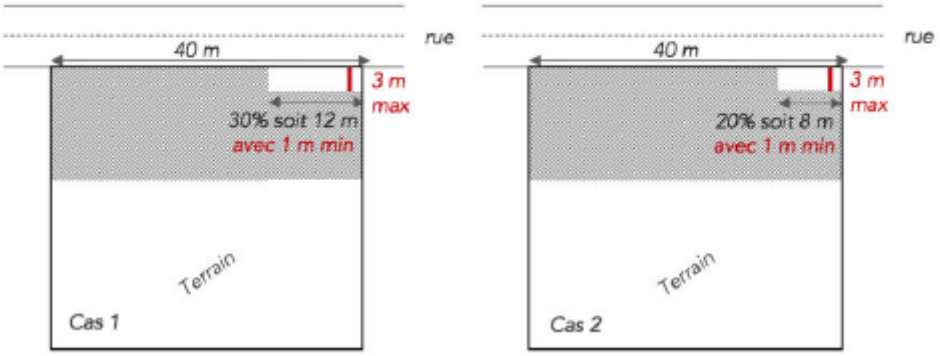
Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Dans le secteur UA2 : Dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

2- Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

3- **Dans le secteur UA2 :** Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article UA.6, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul.

Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 2 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

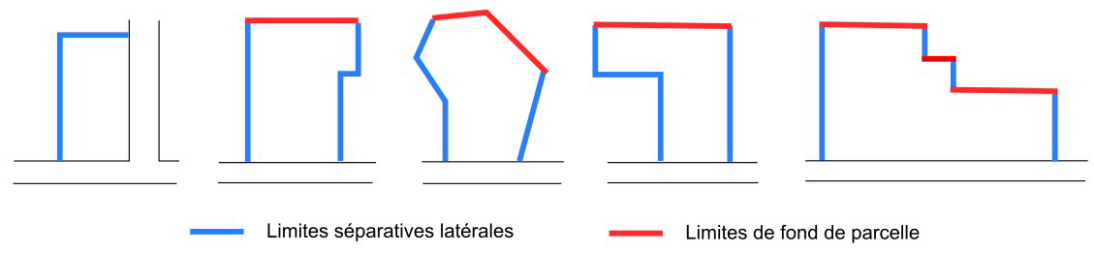
4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

5 - Le long de la limite séparative constituée par la voie privée Villa des Épinettes, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 4 mètres.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1. En UA1 uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de fond de parcelle s'il n'y a pas création de vues ou en retrait de 5m minimum par rapport à celle-ci.

2. En UA2 uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait :

- s'il existe une vue directe, le retrait doit être au minimum de 5m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.

Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait doit-être au minimum et dans tous les cas de 5m.

3. En UA3 uniquement :

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales et peuvent en plus s'implanter sur la limite de fond de parcelle s'il n'y a pas création de vues ou en retrait de 5m minimum par rapport à celle-ci.

4. Dans l'ensemble de la zone UA

Toute ouverture et tout dispositif opaque/translucide sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

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

À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives. Les annexes peuvent s'implanter sur la limite formant fond de parcelle.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Vincennes - UA. 7

Champ d'application :

1- Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2- Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3- L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dans le secteur UA2 : en application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait , l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Pour le secteur UA2 uniquement :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe

2. *Implantation des constructions en limite de fond de terrain*

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, sont tolérés :

- Les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m^2

Dans le secteur UA2 uniquement :

- Les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

Pour le secteur UA1 :

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du paragraphe 7.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions de l'article 10.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

Pour le secteur UA2 :

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres
- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
- lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES FERROVIAIRES

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Le calcul des retraits

1. *Pour les parties de construction comportant des baies*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies :

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=1/2 H), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

2. *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies*

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

3. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article 11,
- 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 fixées par l'article UA.8 ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 8

Règle générale :

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des vues directes, et de 4 mètres dans le cas contraire.

2 - Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

3 - Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face, la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

4 - Ces distances pourront être réduites dans le cadre de construction de bâtiments enterrés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 8

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 8

Amélioration ou agrandissement des constructions existantes

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher

après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

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

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Dispositions relatives aux secteurs UA1 et UA4

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

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

Dispositions relatives au secteur UA2

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

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

Dispositions relatives au secteur UA3

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

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

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

Dispositions relatives à l'ensemble de la zone UA :

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

À l'exception du secteur UA3 : Pour les bâtiments existants non conformes aux règles du présent article, ces dernières pourront être modifiées sans toutefois aggraver la situation

considérée avant travaux, en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, après un sinistre total, en cas d'amélioration des constructions existantes, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation.

Pour le secteur UA3 uniquement : Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurées perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de recul sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 8

Secteurs UA1 et UA2 (à l'exception du secteur UA2a) :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins 2,50 m. en l'absence de vue
- ou au moins 6,00 m. en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

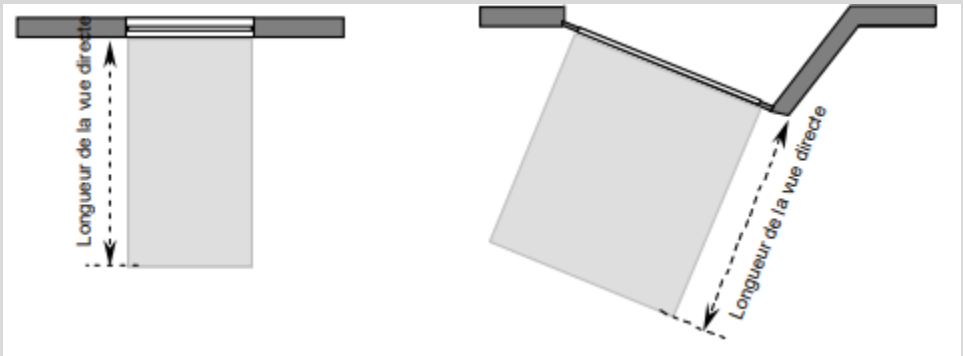
Secteur UA2a : Non réglementé.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 8

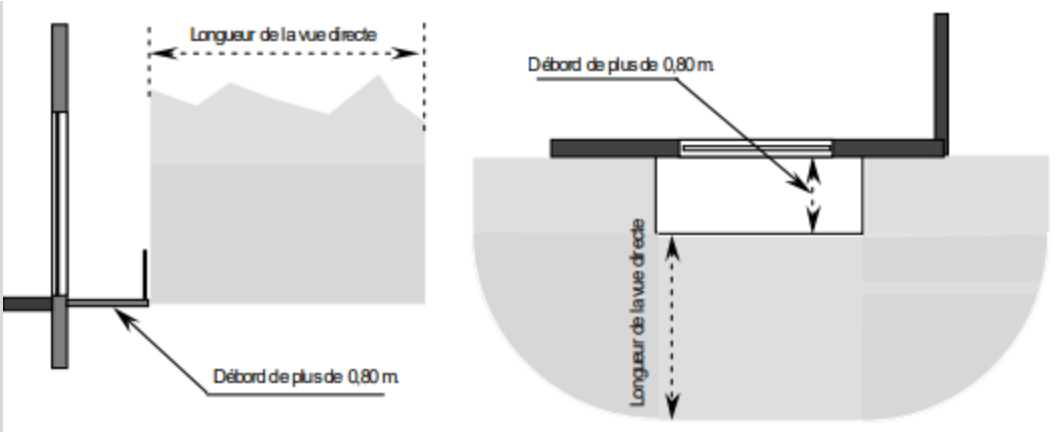
Champ d'application :

Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptés en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Nota : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérées comme générant des vues.

Baies créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions générales :

1 - La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- À la hauteur du bâtiment le plus haut, en son point le plus haut, (soit L=H) avec au minimum 12 mètres en cas de baies.
- 12 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.

2 - La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

3 - Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comporte des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.

4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

5 - En cas d'établissement d'une cour commune, il sera fait application du présent article qui fixe la distance entre deux bâtiments.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (L = H/2), avec un minimum de 8 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

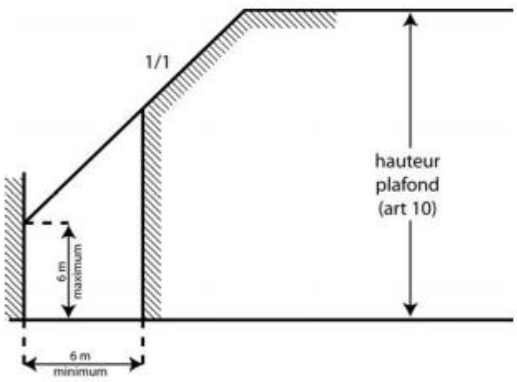
Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 8

1 - La distance la plus proche entre deux constructions, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).

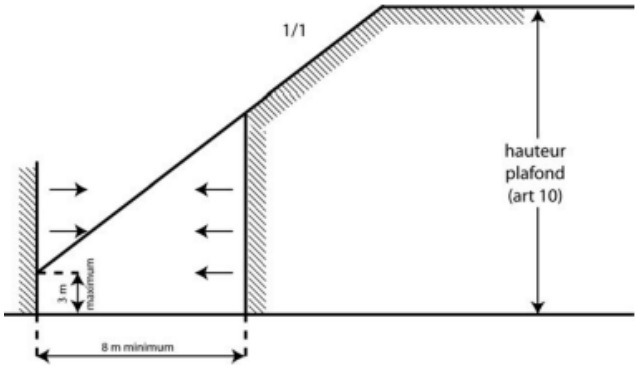
Croquis 8.a



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis 8.b



2 – Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies au paragraphe 1 ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 8

Champ d'application :

Façade :

- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*

- *Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.*

Baie :

- *Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.*
- *Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :*

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

- les pavés de verre ;

- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

Dispositions particulières

1 - Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

2- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 8

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontal qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- un minimum de 6 mètres si l'une des façades en regard comporte une ou plusieurs ouvertures ;
- un minimum de 2,50 mètres si les deux façades sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 8m ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et y compris les annexes, le retrait minimum autorisé est de 5m ;

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée.

Pour la commune de Vincennes - UA. 8

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Pour UA1 uniquement : L'implantation des constructions sur un même terrain ne doit pas :

- former un masque solaire, autant pour les constructions existantes que pour les constructions nouvelles ;
- empêcher la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 9

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction à la surface de la parcelle. Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m^2 maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m^2.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher.*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 70%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;

- stationnement non réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 9

Champ d'application :

Amélioration ou agrandissement des constructions existantes

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

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

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Emprise au sol :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent.

Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règles générales :

Pour les secteurs UA1 et UA4 :

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

Cette valeur pourra être dépassée en cas de reconstruction à l'identique ou de construction sur des terrains compris entre des voies distantes de moins de 30 m.

Il en sera de même pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies où l'emprise maximum pourra être portée à 75%.

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

Le dépassement ainsi autorisé pourra aller jusqu'à permettre d'occuper la totalité de la bande de 15 m ou de 18 m (18 m seulement pour la zone U4) (définie à l'article 6) des voies visées précédemment.

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

- 15 m. en secteurs UA1a et en secteur UA4
- 13,50 m. en secteur UA1b, (sauf cas particulier visés ci-après).

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

En secteur UA1 :

- Elle pourra partiellement être portée à 14 m. dans la mesure où cette sur épaisseur n'excède pas le tiers de la largeur de la façade considérée.
- Elle pourra être portée à 15 m. dans le cas ou par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera au moins égale à 15 m. et ce en tout point de la construction.
- Les constructions à rez-de-chaussée destinées aux activités ou commerces, visées dans l'alinéa a) précédent, pourront occuper la totalité de la bande des 15 m.

c) **Pour le secteur UA1,** les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables :

- Dans le cas d'amélioration des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, il ne sera pas fait application des valeurs et des prescriptions visées aux a) et b) ci-dessus. De plus, dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 60%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bains) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).
- Le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

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

- Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne : Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

Pour le secteur UA4, les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables : pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

d) **Pour le secteur UA4**, dans le cas d'amélioration des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après un sinistre total, il ne sera pas fait application des valeurs et des prescriptions visées aux a) et b) ci-dessus, de plus dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 60%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

e) **Pour le secteur UA4**, le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

Pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article 6 ils seront recouverts par au moins 2,00 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir, dans tous les cas 10% de la surface du terrain devra être conservé en pleine terre.

Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne :

Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Dispositions relatives au secteur UA2

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

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

Dispositions relatives au secteur UA3

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

Cette emprise est portée à 90% pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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

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

Exception dans les secteurs UA3a et UA3c :

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur,*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

3 - *Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 9

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

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

Dispositions générales :

A - Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

Pour le secteur UA1 :

Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la bande de 15 m. définie par rapport à l'alignement de la voie. Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain située au-delà des bandes 15 m.

Pour le secteur UA2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Toutefois, en cas de démolition partielle d'une emprise au sol dépassant l'emprise au sol autorisée, il sera possible de reconstruire dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Pour le secteur UA2a :

1 – Cet article n'est pas réglementé.

2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

B -Dispositions applicables aux EICSP

Pour les secteurs UA1 et UA2 et le secteur UA2a :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

C -Pour les constructions mixtes comportant un EICSP :

Pour le secteur UA1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Pour le secteur UA2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 9

Champ d'application :

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

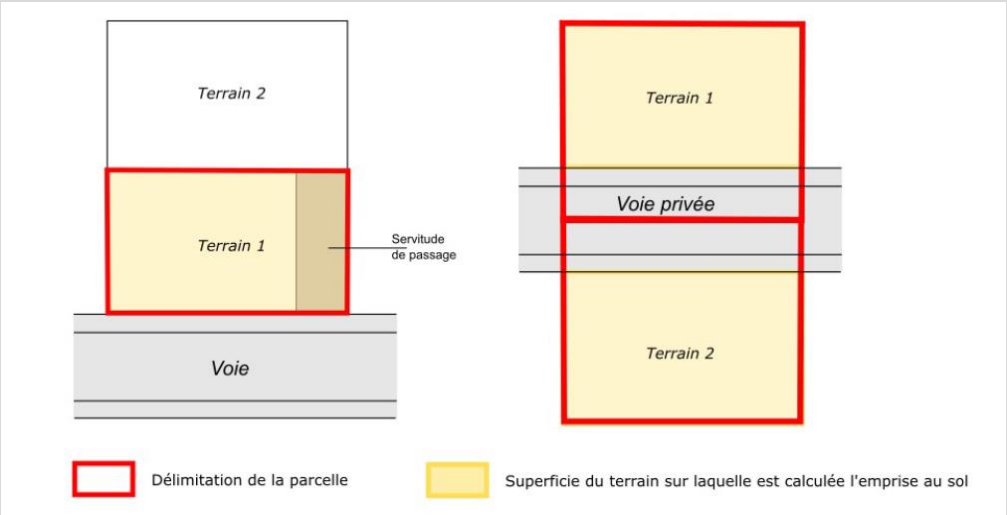
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons,*
- *les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).*

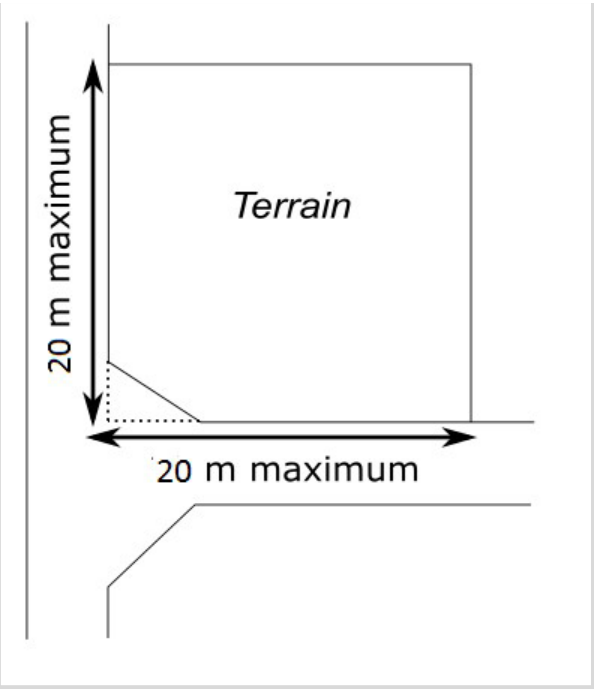
Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies. Pour ce calcul, le terrain pris en compte correspond à l'unité foncière dans sa totalité.



Dispositions applicables à la zone :

1 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

2 - En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie ci-dessus, pourra être dépassée dans la limite de 90% maximum.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.

2 - Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol d'un rez-de-chaussée peut atteindre 70%.

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

4 - 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 10m^2 en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 9

Champ d'application :

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

Dispositions applicables aux secteurs :

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

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

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

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

Pour le secteur UA1 : 100%

Pour le secteur UA2 : 80%

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

Pour le secteur UA2 et le secteur UA2a :

4 -Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher d'espace habitable.

5 – La superficie maximale des annexes est de 20 m^2 de surface de plancher.

Dispositions communes complémentaires :

Ces dispositions se veulent cumulatives aux précédentes

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 9

Champ d'application :

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

- *Les saillies diverses tels que balcons (d'une largeur de 80 cm au plus), les modénatures (corniches, moulures, bandeaux), les débords de toiture, auvents, etc ;*
- *L'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 35 cm.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *Les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc. ;*
- *Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade) ;*
- *Les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.) ;*
- *Les piscines couvertes ou non (y compris la margelle) enterrées ou hors-sol ;*
- *Les rampes d'accès.*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Dans la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, l'emprise au sol est limitée à

Dans le secteur UA1 : la totalité de la bande constructible augmentée de 50% de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande.

Dans le secteur UA2 : 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain.

En cas de marge de recul imposée, la surface de cette marge de recul est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées aux articles UA.14 et UA.15 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*

- *les murs de clôture.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telle que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m², ,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - À l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement :

- **Pour le secteur UA1 :** Non réglementé.
- **Pour le secteur UA2 :** l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.

2 - **Pour le secteur UA2 :** À l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

3 - **Pour le secteur UA1** : Au-delà d'une bande de 20 m, seules les annexes sont autorisées.

Pour le secteur UA2 : Au-delà d'une bande de 30 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

4 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

5 - **Dans le secteur UA1**, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions particulières

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 9

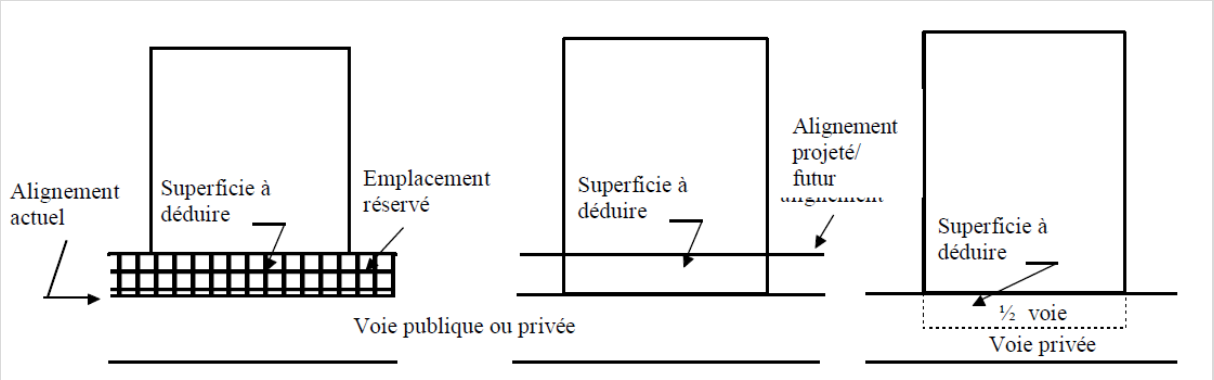
Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UAa :

Dans les bandes constructibles, l'emprise au sol des constructions de toute nature peut être de 100%.

Au-delà des bandes constructibles, l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain.

Sur les terrains comportant un bâtiment ou élément partiellement protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée si les travaux de construction ou d'extension préservent la cohérence de l'ensemble bâti et à la condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des éléments protégés.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UAc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés.*

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UA1 et UA3 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur UA2 :

L'emprise au sol dans l'ensemble de la zone ne pourra excéder 75%

Pour l'ensemble de la zone UA :

Pour les constructions et installations d'équipement public et celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise pourra être portée à 100%.

Pour la commune de Vincennes - UA. 9

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Pour le secteur UA1 : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

Pour le secteur UA2 : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

Pour le secteur UA1 : 15% de la superficie totale du terrain et 35% lorsqu'il s'agit de constructions exclusivement destinées à des activités artisanales, commerciales, de restauration ou d'hébergement hôtelier.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions édifiées sur des terrains totalement compris dans la bande de constructibilité principale et dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux destinés à des activités commerciales ou artisanales.

Pour le secteur UA2 : 5% de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 1.

Dans le secteur UA2 uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 0,60 de la superficie totale du terrain pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières.

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,75 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est situé dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- en outre, dans le **secteur UA2b**, lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 10

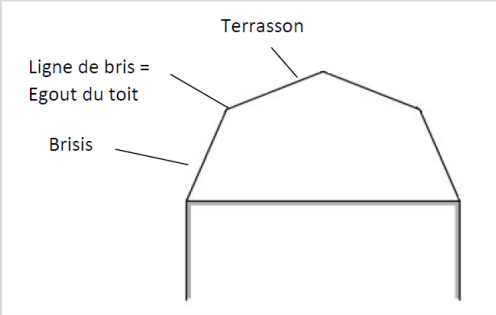
Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.

Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composée d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

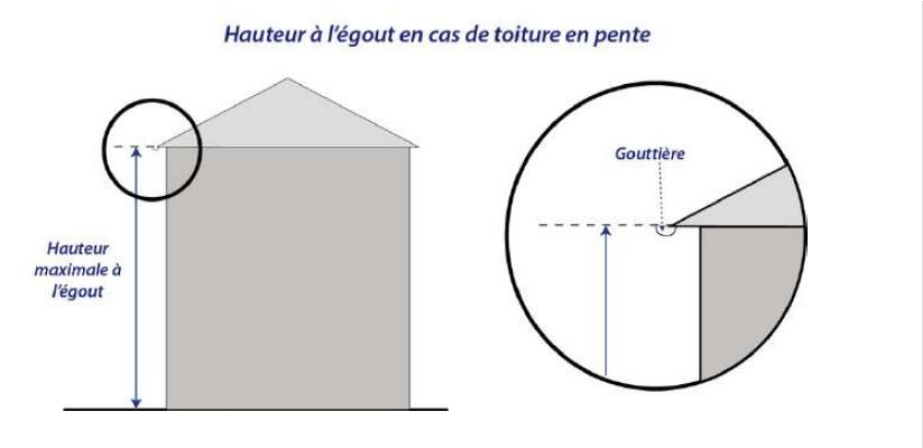
2 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

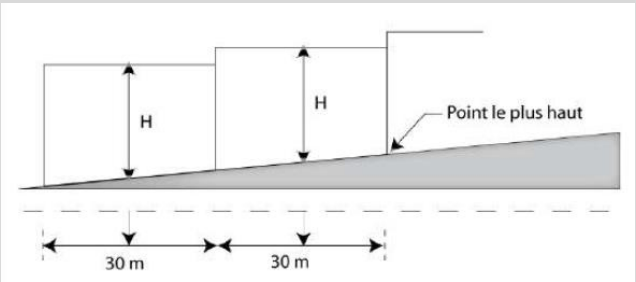


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- *souches de cheminées,*
- *ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),*

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - La hauteur sous plafond devra être au moins égale à 2,60 mètres de dalle à dalle sur les étages courants.

2 – Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions applicables à la zone UA :

La hauteur maximale ne pourra excéder 19 mètres à l'égout et 20 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 4 niveaux + C/A.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

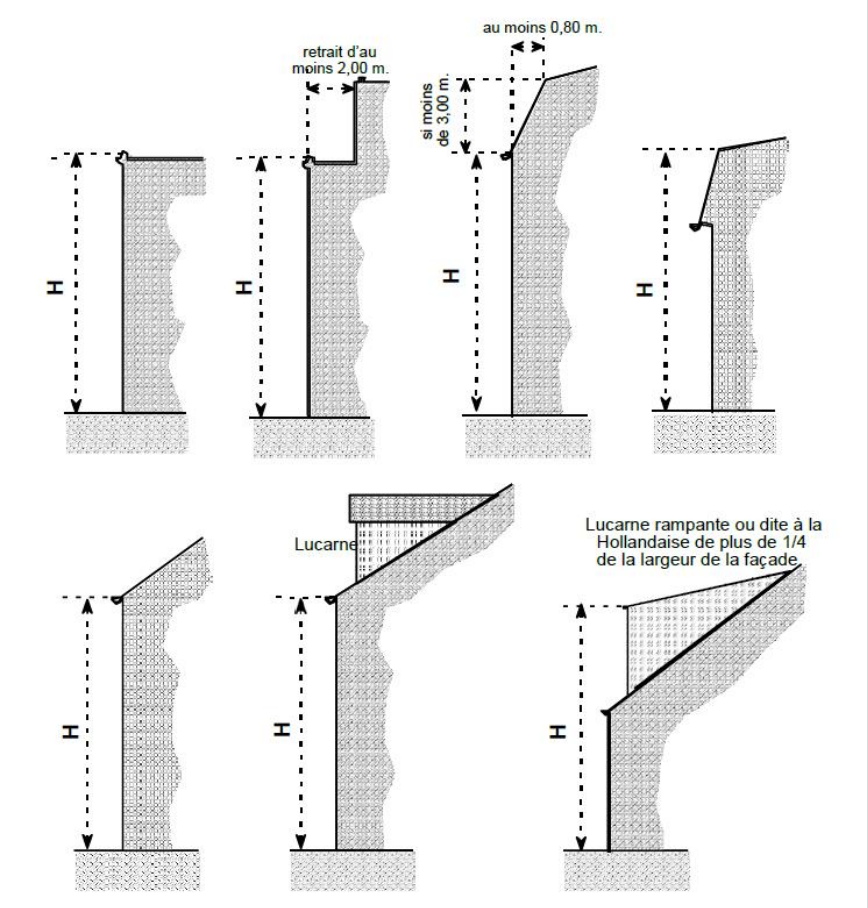
- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



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

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UA1 et UA4 :

Sous réserve des autres règles, les constructions nouvelles devront à l'exception des surplombs prévus à l'art. 6, s'inscrire dans l'enveloppe de la coupe gabarit sur rue dont les hauteurs maximales "façade et plafond" suivant les différentes voies sont déterminées ci-après.

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

Hauteurs Plafond (faîtage) maximales applicables

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

a) Hauteurs applicables au secteur UA1a :

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

<table>
<tr><td colspan="2">Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du secteur UA1a :</td></tr>
<tr><td colspan="2">30 m. de hauteur "plafond" pour l'îlot formé par les rues de Paris et Victor Hugo, les voies ferrées et l'arrière des propriétés de la rue Arthur Croquette.</td></tr>
<tr><td>24 m. et R + 7 de hauteur "plafond"

Rue de Paris (Nos 92 à 92bis, 106 à 114ter et 130 à 156 et sections comprises entre les rues de la Liberté et Jeanne d'Arc et entre la rue Camille Mouquet et la place Ramon).</td><td>21 m. et R + 6 de hauteur "plafond":

Rue de Paris (Nos 98 à 100 et 123 à 133 et section comprise entre les rues Jeanne d'Arc et Camille Mouquet)

ÎLOT formé par les rues de Conflans, Victor Hugo, des Bordeaux et les voies ferrées.</td></tr>
<tr><td colspan="2">En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par les hauteurs (24 et 21 m) devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6e ou au 7e étage).

Les différentes hauteurs pouvant être majorées de 1 m. dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc.), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.</td></tr>
<tr><td>Hauteur "plafond" 18 m. et R + 5

Rue de Paris Nos 51 à 67, 74 à 90 et 116 à 120</td><td>Hauteur "plafond" 12 m. et R + 3

Rue de Paris Nos 68bis à 72 et 100bis à 104</td></tr>
</table>

Avenue Anatole France Nos 15 à 33 Rue Arthur Croquette Rue de Conflans Nos 23 à 33	Avenue Anatole France Nos 1 à 13 Rue de Conflans Nos 2 à 10bis

Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit.

b) Hauteurs applicables au secteur UA1b (sauf cas particulier mentionnés au c) du présent article)

Hauteurs Maximales Plafond au **secteur UA1b**	
R + 6 21 m.	Av. du Mal. de Lattre de Tassigny - Quai des Carrières - Rue du Pont
R + 5 18 m.	Place Arthur Dussault Rues de l'Abreuvoir (Nos pairs), de la République et de Paris.
R + 4 15 m.	Avenues Anatole France, Jean Jaurès (excepté les nos 6 bis et 8) et de Gravelle. Rues de Sully, Gabriel Péri, des Ormes et du Général Leclerc (sauf la partie visée ci-dessous)
R + 3 12 m.	Rues du Général Leclerc (partie comprise entre les nos 35 & 36 inclus et la Rue Guérin), Gabrielle (nos 24 au 32bis inclus), Thiébault, du Parc, Jean Baptiste Marty, Labouret, Victor Basch, du Bac, Guérin, Alfred Savouré (nos 1, 3, 5, 16 & 18), d'Estienne d'Orves et Jean Jaurès (nos 6 bis et 8), Av. Stinville
R + 2 10 m.	Villa des Fleurs et Rues Alfred Savouré (du n° 2 au n° 14 inclus) et de l'Abreuvoir (Nos impairs), et pour les constructions autorisées au-delà de la bande des 18 m
10 m.	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) autorisés au-delà des zones d'implantation visées dans l'article 6.

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

c) Hauteurs applicables au secteur UA3 :

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

- **UA3a et UA3c : 18 m**
- **UA3b : 30 m**

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

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

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Exceptions :

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

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

3 - Dans les **secteurs UA3a et UA3c**, un projet pourra déroger sur le dépassement des règles de hauteur dans la limite de 30%, limité à 20% dans les secteurs protégés et dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers ainsi que pour la modernisation et l'extension de l'habitat existant, faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive.

d) Hauteurs applicables au secteur UA4 :

Hauteurs plafond des constructions, implantées dans les bandes de 15 m. ou de 18 m. (en bordure de la rue de Paris) *cf. Art UA.6*

<table>
<tr><td colspan="2">Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du Secteur UA4 :</td></tr>
<tr><td>24 m. et R + 7 de hauteur "plafond"

Rue de Paris (coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la limite avec la ville de Paris ainsi que le retour sur une longueur de 40 m. le long de la limite communale avec Paris en bordure du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse.).

le long de la rue Félix Langlais pour les N° 2 et 4</td><td>22 m. et R + 6 de hauteur "plafond":

le long de la rue de Paris coté des N° pairs et coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la rue de Valmy

le long de la rue Félix Langlais pour le N°1

le long de la rue de Valmy pour les N° 17 , 19 et 21</td></tr>
<tr><td colspan="2">En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par les hauteurs (24 et 21 m) devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6e ou au 7e étage).</td></tr>
</table>

Les différentes hauteurs pouvant être majorées de 1 m. dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc.), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.	
Hauteur "plafond" 19 m. et R + 5 Rue de Valmy Nos 13 et 15 Rue Marcellin Berthelot No 2	Hauteur "plafond" 18 m. et R + 5 Le long du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse

Le long des autres voies dans la bande de 15 m la hauteur "plafond" est fixée à 16 m et R+4.

Dans les secteurs UA1 et UA4 :

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

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

Dans le secteur UA2 :

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

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

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

Exceptions applicables à l'ensemble de la zone UA :

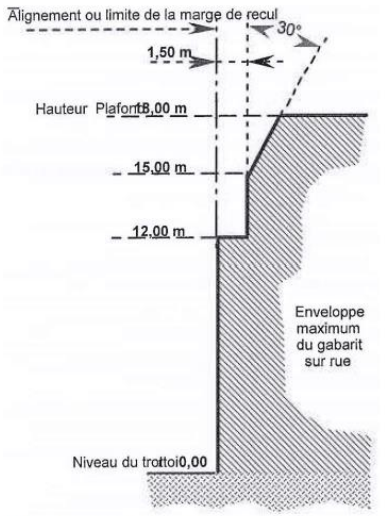
1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et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

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

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

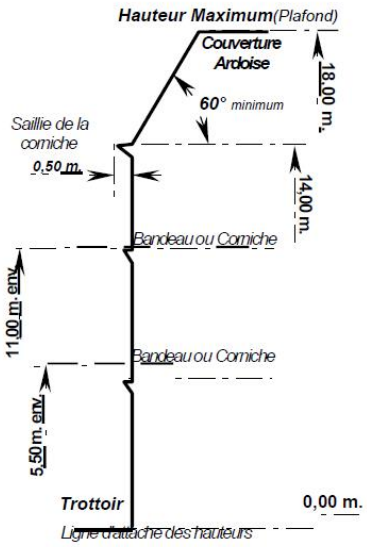
Henri IV Gabarit maximum applicable rue de Verdun

rue Gabrielle (sauf pour les nos 24 au 32bis inclus et dans le secteur de la Pl. Henri IV)



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

Coupe gabarit applicable au secteur de la Place Henri IV



Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 10 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord..

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

Une construction dont la hauteur à l'égout et/ou au faîtage dépasse à la date d'approbation du PLUi la limite maximale autorisée pourra, en cas de démolition/reconstruction, être reconstruite à la hauteur préexistante, dans une limite de 15 m au faîtage. La hauteur à l'égout devra être définie en cohérence avec les constructions limitrophes, dans un souci de maintien des rythmes horizontaux (corniches, moulures).

En secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

1-Installations techniques en toiture

Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Terrains situés à l'angle de deux voies

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 13 mètres comptée à partie de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

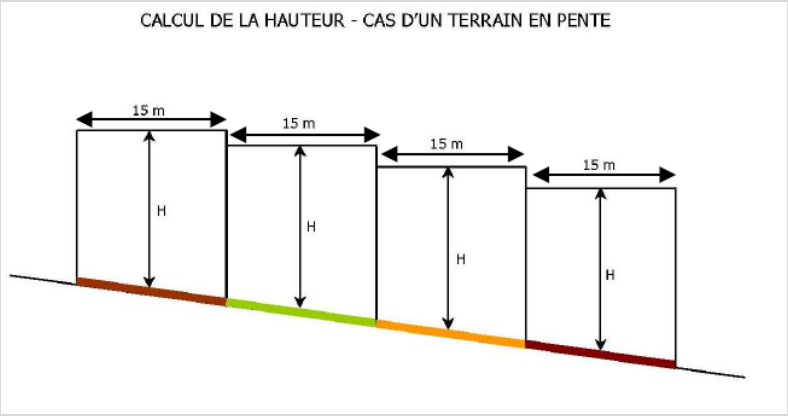
Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 10 :

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur

superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 12 m. à l'égout ou à l'acrotère
- 15 m. au faîtage

Pour le secteur UA2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 m. à l'égout ou à l'acrotère et 10 m. au faitage pour les constructions neuves implantées sur les terrains situés en bordure de la rue de l'Église
- 21 m. au faîtage ou à l'acrotère dans tous les autres cas

Pour le secteur UA2a :

Sauf pour les EICSP, la hauteur maximale des constructions est de 25 m. au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions intégralement destinées aux EICSP n'est pas réglementée. En revanche, en cas d'opération mixte comportant un EICSP, la hauteur maximum autorisée est de 25 m. au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Pour le secteur UA2 et le secteur UA2a :

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent règlement pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuels.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 10

Champ d'application :

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

Edicule/ouvrage technique : petite construction isolée sur une toiture-terrasse ne pouvant représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture-terrasse. Il s'agit notamment des souches de cheminées ou de ventilation, des locaux techniques d'ascenseurs …

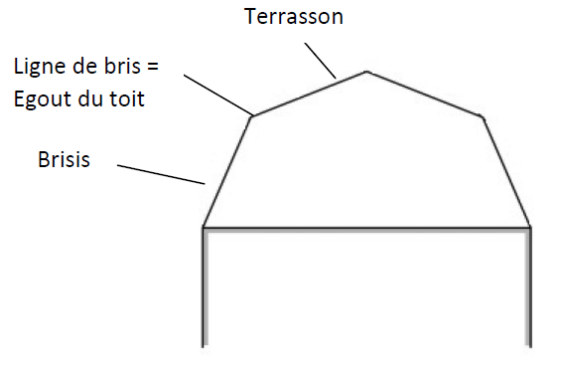
Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Les murs et écrans pares-vues installés sur les toits-terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Cas des toitures à la « Mansart » :

Dans ce cas, l'égout du toit correspond à la ligne entre le brisis et le terrasson : la ligne de bris.

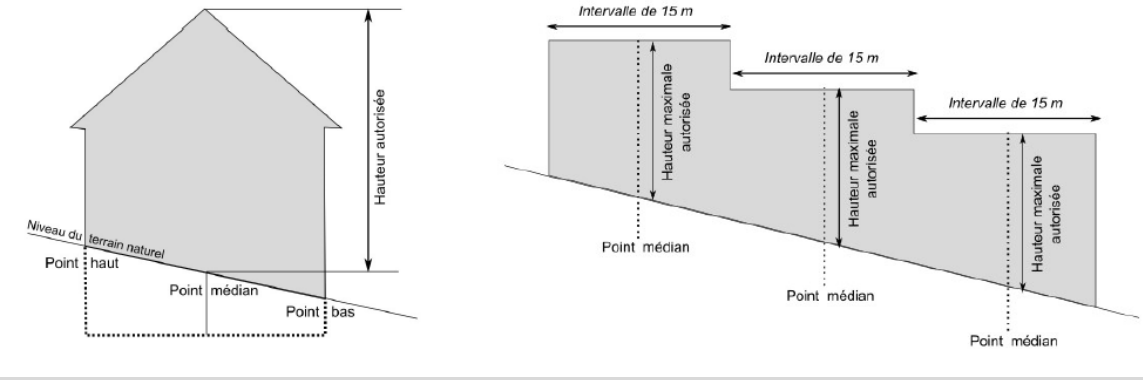


En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2.5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

Cas d'un terrain à pente :



<u>Annexes</u> : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

<u>Prospect</u> : La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue et sur toutes les parties du bâtiment. Elle se calcule depuis l'alignement opposé. Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies.

Dispositions générales :

1 - Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère.

2 - Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan des hauteurs (4-4b).

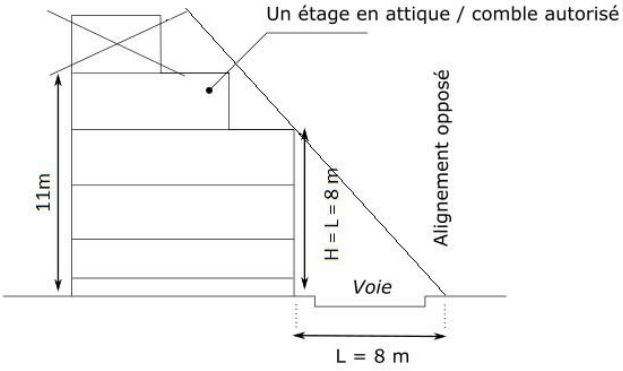
Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée est réduite par rapport à la règle indiquée dans cet article. Les hauteurs maximales autorisées indiquées au plan 4-4b sont de :

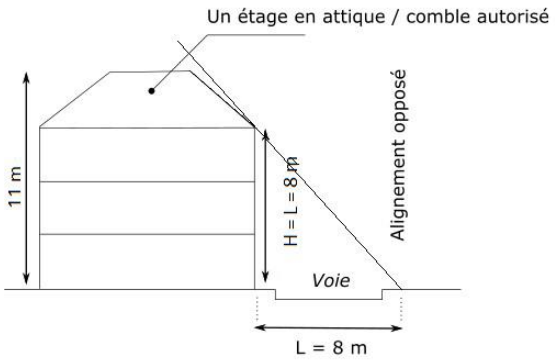
- Pour les secteurs hachurés en orange (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
  - 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.

3 - Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté. Soit H = L.

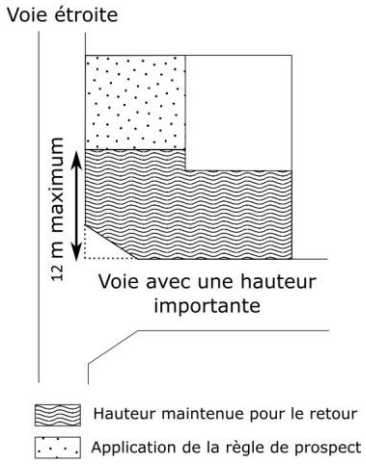
Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.





Sur la rue de Chanzy, la rue de la Ferme, la rue de la Gaité, la rue Denfert Rochereau et la rue de la Station, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à H=L+2.

4 - Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

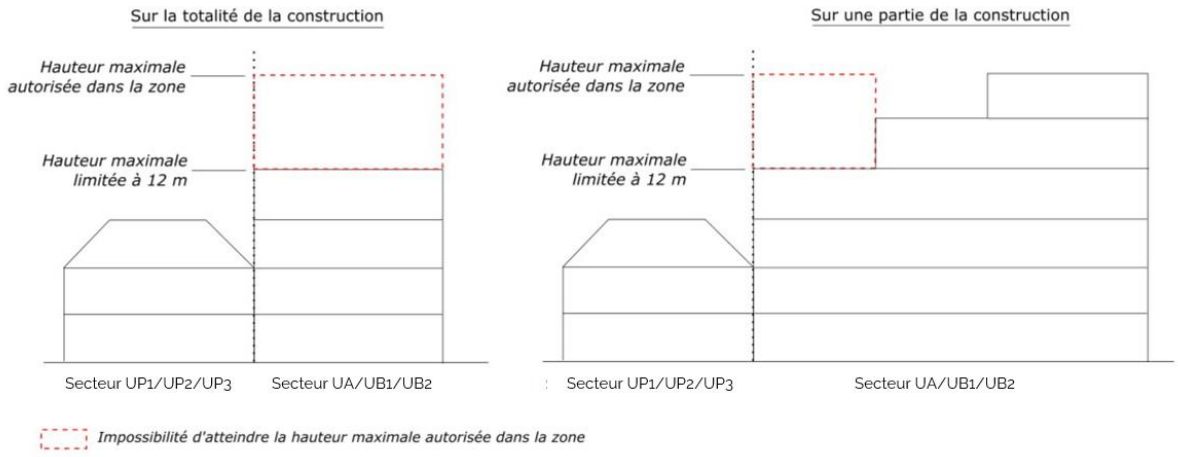


5 - Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère, balcons exclus dans la limite d'une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

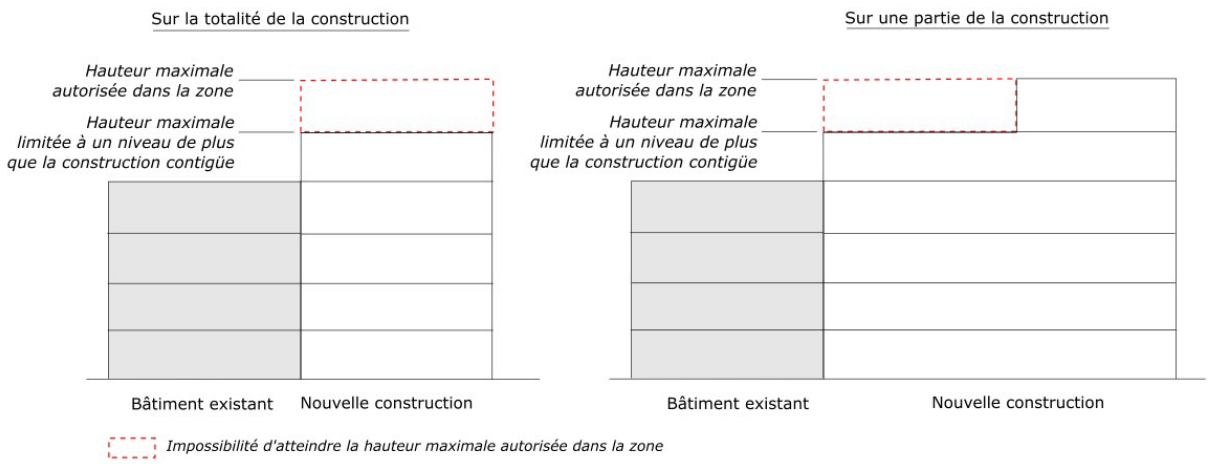
6 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions particulières

7 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée ci-dessus sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone UP afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UP, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



8 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée ci-dessus pourra être imposée si le projet est contigu d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contigüe. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



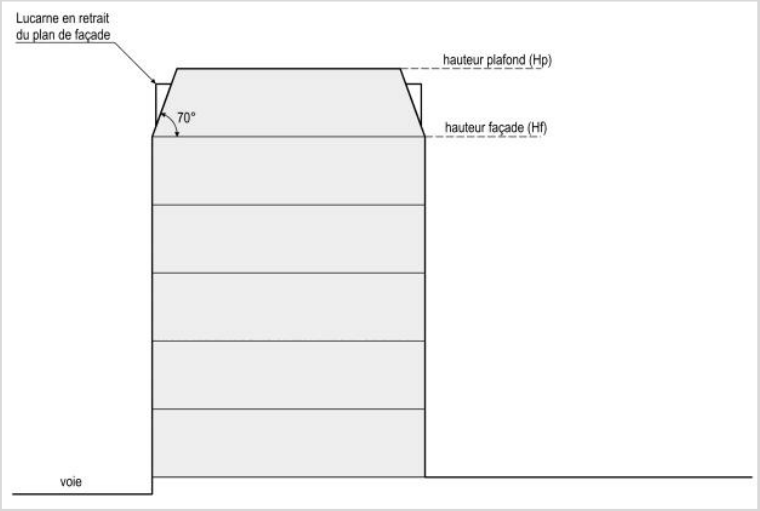
Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 10

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

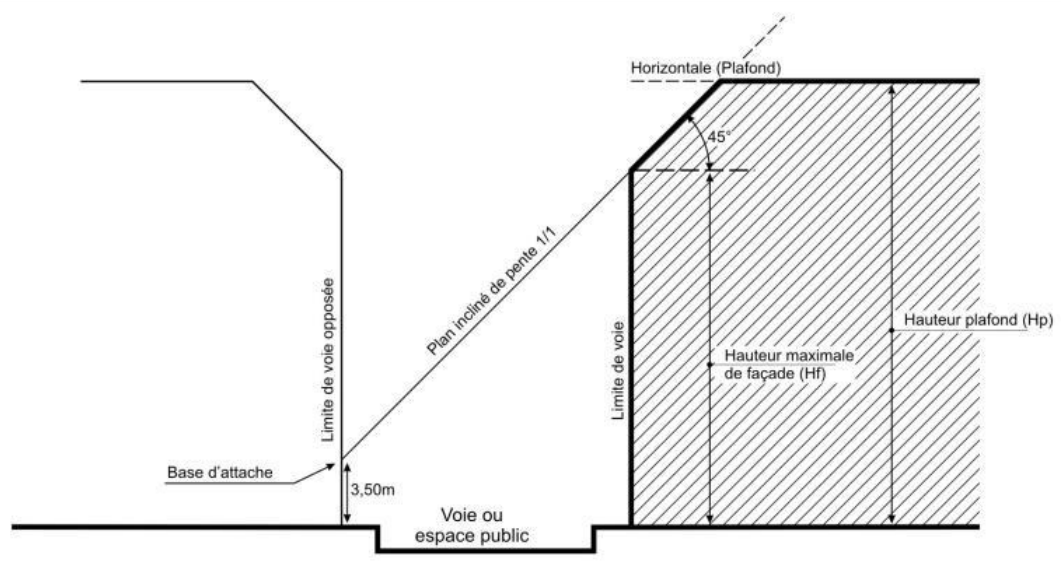
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.

Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur de façade (Hf) limitée à 13 mètres et une hauteur plafond (HP) limitée à 16 mètres, **dans la zone UA** ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 6 mètres et une hauteur plafond (HP) limitée à 9 mètres, **dans le secteur UAa** ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (HP) . Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

2 - La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie, doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres

minimum, le plancher ne pouvant se situer au-dessous du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable **dans le secteur UAa**.

3 - Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus ;
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie.

4 - Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 10

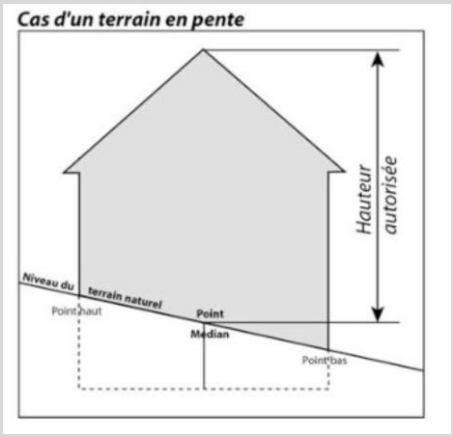
Champ d'application :

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

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

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

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



Dispositions applicables aux secteurs :

1 – La hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

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

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

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

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

3 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 10

A – Règles de hauteur absolue

1 – Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au document graphique des plan des prescriptions particulières (4-4b).

Toutefois, **en secteur UA1**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve

qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospects tels que définis aux articles UA.6, UA.7 et UA.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UA.10-B, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrasson de toiture à la Mansart par exemple) bénéficieront également de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

2 - Règles particulières

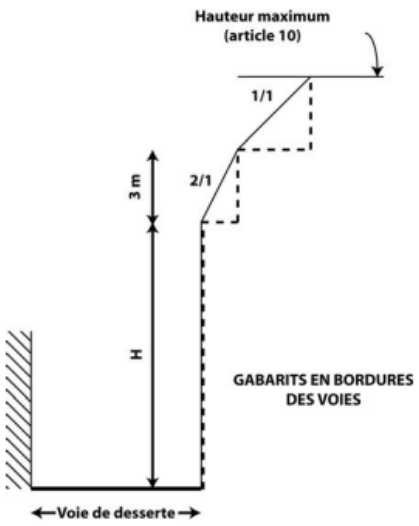
Les hauteurs maximums définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s).

B - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques)

1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UA.6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement à 3 mètres au-dessus de ce sommet,
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique jusqu'à la hauteur plafond.

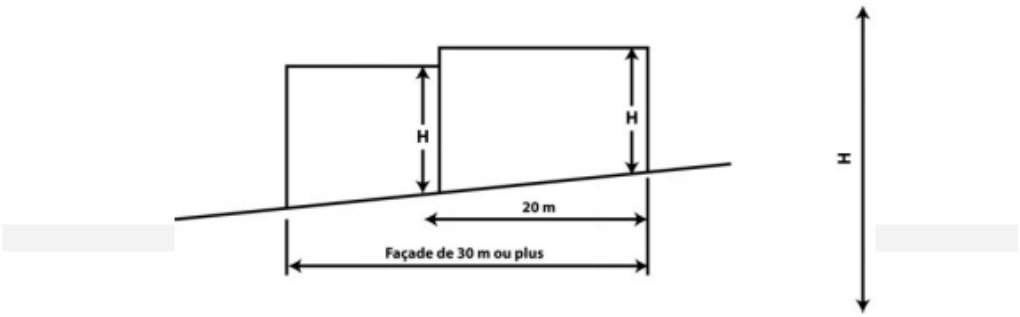
Croquis n°9



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique « plan des prescriptions particulières » pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UA.6.

Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UA.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 10

Champ d'application :

Une façade désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*
- *Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).*

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture-terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture-terrasse.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les souches de cheminées,*
- *les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m,*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales :

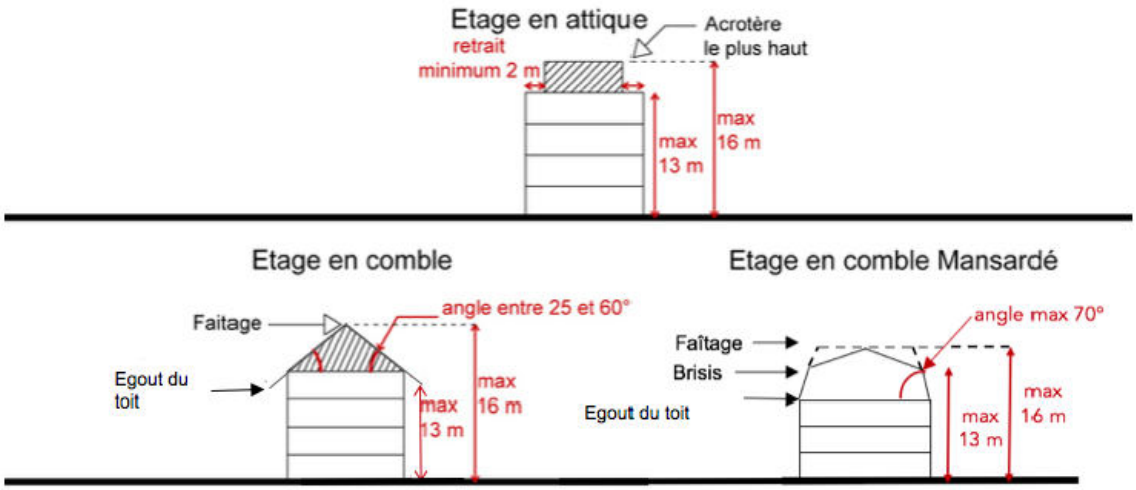
Hauteur maximale autorisée :

1 - **Secteur UA1** : Toute nouvelle construction doit respecter la hauteur maximum de l'ancien immeuble qu'elle remplace (en l'absence de document témoignant de l'ancienne construction, c'est la hauteur des constructions voisines qui sera prise en compte).

En cas d'extension, les nouvelles parties de construction ne peuvent dépasser la hauteur totale de la construction principale existante. Toute surélévation de construction existante est interdite ; seul l'aménagement de combles peut être autorisé.

2 - **Secteur UA2** : La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

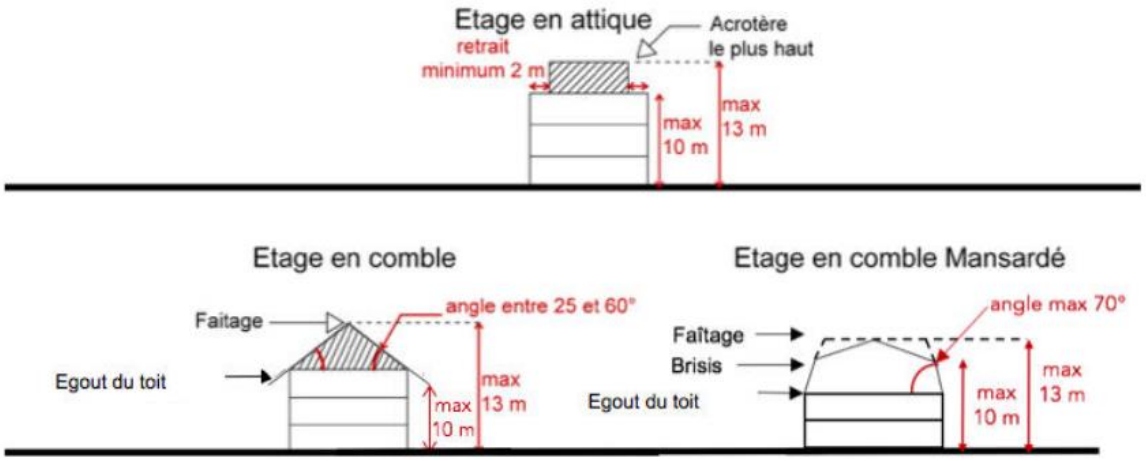
Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.



3 - **Secteur UA2a et sur l'avenue Charles de Gaulle :**

- La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.
- Dans le secteur de l'OAP pôle gare Saint-Maur-Créteil, la hauteur des constructions pourra être majorée de 3 mètres.
- Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

Pour rappel : en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.



4 - Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de, en **secteur UA2** 3,60 m, en **secteur UA1** 3,40 m, calculée à partir du plancher de la construction.

Dispositions particulières au secteur UA2 :

1- Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont majorées de 3 m pour une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux). Ce bonus de hauteur s'applique sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est obligatoirement implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

2 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLUi)

3 - Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Dans le secteur UAa :

1 - Dans les bandes constructibles définies à l'article UA.6, la hauteur maximale des constructions et fixée à :

- 15 mètres le long de la rue Jules Béclard, de la rue des Saules et de la rue des Sureaux ;
- 22 mètres le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.
- Le long de la Villa des Épinettes :

- dans une bande de 6,50 mètres mesurée depuis le bord de la voie, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres ;
- entre 6,50 mètres et 11 mètres mesurés depuis le bord de la voie, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres
- au-delà d'une distance de 11 mètres mesurée depuis la voie, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

- 20 mètres le long des autres voies.

2 - Au-delà des bandes constructibles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains comportant un bâtiment ou élément partiellement protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, les travaux de construction, d'extension ou de surélévation devront préserver la cohérence de l'ensemble bâti et à la condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des éléments protégés.

Dans le secteur UAb :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

Dans le secteur UAc :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 10

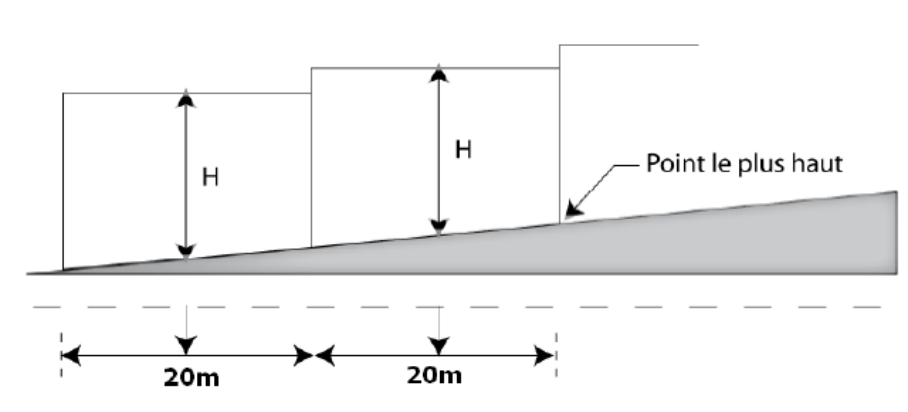
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

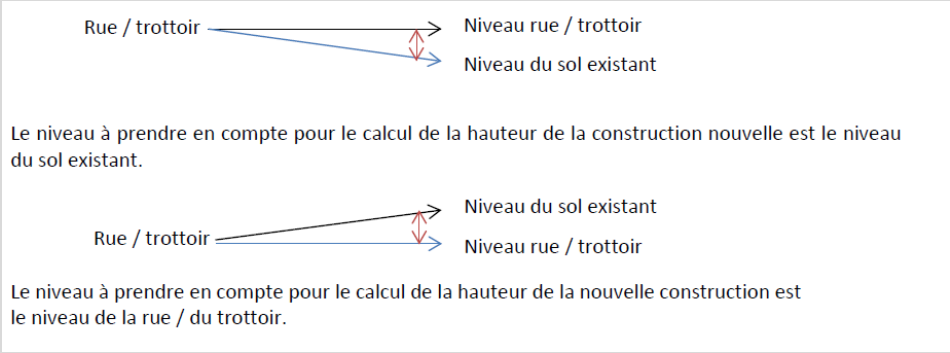
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Dispositions générales :

1 - Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,20m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau. Cette hauteur peut être soit réduite, soit augmentée pour être en accord avec les bâtiments voisins.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

2 - En UA1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage de la construction.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles

Une tolérance de 1m pour les rez-de-chaussée commerciaux et les édicules techniques, soit 4,20m de hauteur libre sous poutre ou sous linteau et une hauteur maximale de 16m au faîtage en UA1.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

3 - En UA2 uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au faîtage de la construction à l'exception des parcelles indiquées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- angle place Remoiville / rue Belvédère : 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

4 - En UA3 uniquement :

Le long des voies publiques ouvertes à la circulation routière :

- la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage de la construction. Des hauteurs inférieures limitant la hauteur des constructions à 18m, 12m et 9m au faitage sont imposées par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Le long des voies de desserte d'îlot ou des venelles : la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9m au faîtage de la construction.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

5 - Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction s'édifie à côté d'une construction plus élevée que la réglementation en vigueur, il est autorisé un dépassement de hauteur du futur bâtiment afin que la différence entre les deux faîtages soit strictement de 1,50m.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

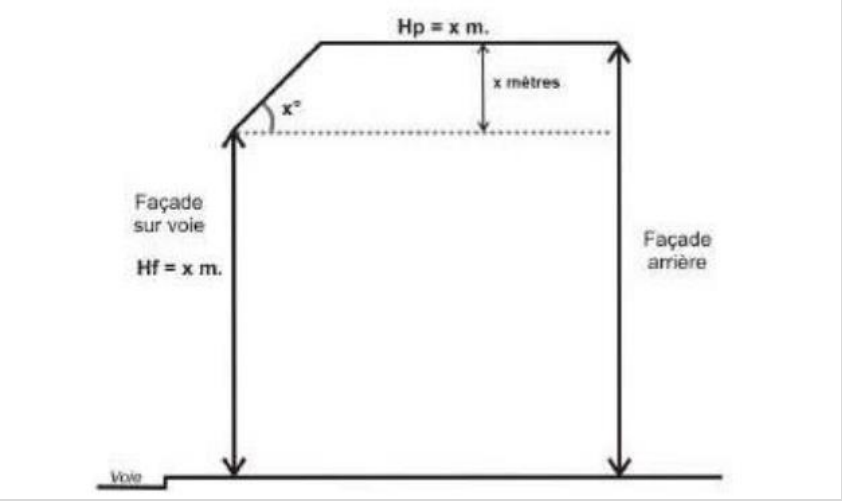
Pour la commune de Vincennes - UA. 10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné)*
- *une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- **Secteur UA1** : la hauteur de la (ou des) construction(s) ;

- **Secteur UA2** : un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique , et une hauteur plafond (HP) ;

- **Ensemble de la zone** : le nombre de niveaux.

A. Dispositions relatives au gabarit enveloppe (secteur UA2 uniquement)

1 La hauteur de façade

La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

Dans le secteur UA2c, la hauteur de façade des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de façade des constructions limitrophes.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

2 L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Dans le **secteur UA2a**, l'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie telle qu'elle est fixée au paragraphe relatif à la hauteur de façade.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

Dans le secteur UA2a, la hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie.

Dans le secteur UA2d, la hauteur plafond (HP) des constructions doit être en harmonie avec la hauteur plafond des constructions limitrophes.

B. Dispositions relatives au nombre de niveaux

Secteur UA1 : Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).

La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir.

Pour les façades sur voie, aucun niveau en attique n'est autorisé.

Secteur UA2 : Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 5 (R+4).

Dans le secteur UA2a, le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).

Dans le secteur UA2c, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dans le secteur UA2d, le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UA2c et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contiguës.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Toutefois, dans le secteur UA2a les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

2 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par :

- la hauteur maximale des constructions ;
- En sus pour **le secteur UA1** : un gabarit pour les constructions en limite séparative.

1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Secteur UA1 : 7 mètres.

Secteur UA2 : 9 mètres

2 Gabarit des constructions en limite séparative

En secteur UA1, lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, outre le fait qu'elle doive respecter les dispositions du paragraphe 10.2.1 ci-dessus, elle doit s'inscrire dans un gabarit définit par :

- une verticale de 3,50 m de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative ;
- un pan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.

3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente à celles fixées aux paraphages 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf. 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 11 :

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement. Les dispositions de cet article s'appliquent aux EICSP.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

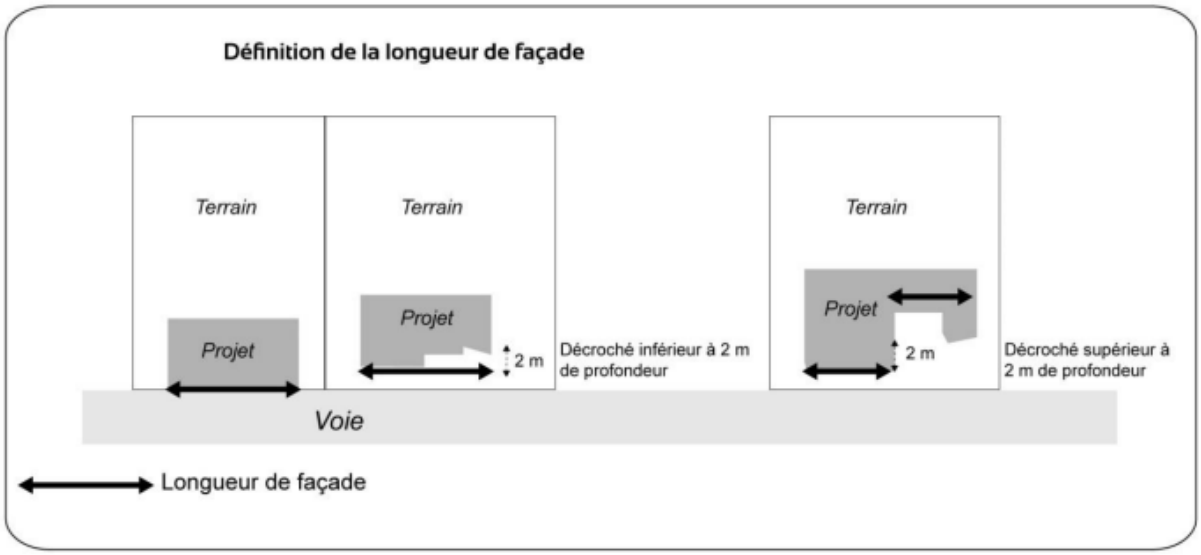
1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone. L'architecture des constructions et les clôtures doivent être conçues pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

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

4 - Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits-terrasses, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc. devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

5 - Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.



B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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 d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart ». Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales, ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

2 -Les toits-terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses devront être masquées par un bandeau.

3 - Les toitures des bâtiments visibles depuis la voie publique devront avoir au moins deux pentes. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4 - Seules les lucarnes, les verrières et les fenêtres de toits sont autorisées sur les toitures.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Les proportions des baies traditionnelles existantes ne devront pas être modifiées.

2 - Les ouvertures en façade devront correspondre à l'harmonie actuelle de celles des bâtiments existants (fenêtres à la Française à deux vantaux, plus hautes que larges).

3 - Les aménagements des façades commerciales doivent s'harmoniser avec les étages supérieurs. Elles ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du

premier étage. Les éléments de la devanture ne pourront présenter une saillie de plus de 0,2 mètre pour le socle et 0,16 mètre pour la glace.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures et l'aspect extérieur des façades devront éviter toute rupture avec les matériaux environnants.

2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).–Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux de type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

3 - Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut, et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

4 - La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

5 - Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées, notamment dans les zones d'aléas forts et très forts.

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation d'implantations particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de vues repérés sur les documents graphiques).

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur...) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tous travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doit être fait en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

Dispositions spécifiques à la zone UAa

Le tissu urbain du centre-bourg s'est construit autour de l'église Saint-Saturnin, à l'intersection de l'ancienne grand-rue (la rue Louis Talamoni) et de la Place d'arme qui reliait l'îlot de l'Église, à l'abri de la plaine inondable, à l'îlot du Four, en pied de coteau.

Cet ensemble urbain est, pour l'essentiel, constitué d'un bâti rural organisé autour de cours de ferme dans l'îlot de l'Église, et de cours transformées en impasses dans l'îlot du Four en raison de la rapide déclivité du terrain.

Ce bâti de ferme a créé un paysage dense de maisons de bourg, composées d'un rez-de-chaussée et d'un seul étage couvert par un toit à forte pente destiné à être couvert par de la tuile plate petit moule.

Certains bâtiments reconstruits au 19ème et débuts du 20ème, présentent une typologie d'immeubles collectifs à usage d'habitation de R+ 2+combles, et rarement plus.

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, ...), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul ...).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

Dispositions générales

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillée la mise en place pour les bardages un revêtement réflectif en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrants devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximum pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

5 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

6 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les matériaux de type nattes, canisses plastifiées, fils barbelés, tôles ondulées, fibrociment ou PVC sont proscrits.

Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

8 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

9 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 – Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur.

- **En UA1 et UA2**, le caractère primordial sera la continuité visuelle, mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.
- **En UA4** : Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur.

Le **secteur UA3** n'est pas soumis au point 3.

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

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

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

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

3 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

Dispositions spécifiques aux secteurs UA1 et UA4

4 - **Dans UA1 uniquement** : Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

5 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

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

7 - Les balcons ne seront pas admis sur les façades des derniers niveaux lorsque ceux-ci sont situés en retrait.

8 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles… Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Dispositions spécifiques au secteur UA2

Enduits de façades	plâtre et chaux naturelle ou plâtre peint.
Pierre existante	remise en état et laissée apparente.
Modénature	préservée ou restaurée à l'état d'origine, profils avec traînage au calibre (préfabriqué interdit)

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA2

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité de tous les locaux techniques émergents par rapport à leur niveau. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc., sont interdites.

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

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

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

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

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

7 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

Dispositions spécifiques aux secteurs UA1 et UA4

- Pour les façades sur rue, le dernier niveau devra être sous toiture à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

- Les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.

Dispositions spécifiques au secteur UA2

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

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

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

Couvertures	pour les versants de toiture donnant sur rue et espace public : tuile plate petit moule vieillie, (sauf si brisis existants en ardoise ou en zinc)
Lucarnes	restaurées en l'état d'origine, nouvelles lucarnes à l'identique.
Châssis de couverture à la parisienne	exceptionnellement admis châssis de type "velux" (en pose encastrée et en bois)
Souches	souche à l'ancienne avec couronnement en "rétréci" et saillie simple sous couronnement.
Toitures	Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Dispositions spécifiques aux secteurs UA1, UA3 et UA4

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

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

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

Dispositions spécifiques au secteur UA2

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

Menuiseries extérieures	bois dur à peindre, (petits bois à prévoir mais pas de petits carreaux)
Volets extérieurs,	volets en bois dur à peindre, à battant avec persiennage arasé à fleur de bâti.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

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

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

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

3 - **En secteur UA2**, la conception des devantures ou vitrines devra tenir compte des dispositions visées dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Dispositions applicables dans la zone UA, à l'exception du secteur UA2 :

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

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

3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

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

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

Secteur UA2 : Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

Chapitre 1 : Construction nouvelle

1 - 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 faîtage (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.

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

3 - 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. Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.

Chapitre 2 : Constructions existantes

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

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

3 - 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.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé des hauteurs variées et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de 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

2 - 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…).

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

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

Branchements et installations techniques

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

Dispositions spécifiques à la zone UA en SPR :

1 - Les nouvelles constructions devront clairement s'inscrire dans le dessin d'une architecture de bourg.

2 - Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 -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.

3 -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.

4 – Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

5 – Le corps de façade affirmera des rythmes verticaux, sans saillie, à l'exception des corniches et débords de toitures :

6 - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes, ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies ;

7 - Les matériaux de façade s'inscriront dans la gamme des ocres et des beiges ;

8 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

9 - Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes. Tout décor de type bas-relief moulé ou peint sera possible ;

10 - Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Le couronnement des constructions principales sera composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°.

2 – La coloration des toitures tendra vers l'ocre rouge. Toute coloration sombre des toitures est proscrite.

3 – Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, les bacs acier, la tuile béton, le shingle et toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)..

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

5 – Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00 mètre de longueur. Ils seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Elles seront de type « en bâtière » ou « à croupe ».

7 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, .. .) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,...) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles ainsi que les capteurs solaires (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrés au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes, ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies ;

2 - Le principe est le maintien d'une écriture classique des percements et de leurs menuiseries :

Fenêtres

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française ;
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois ;
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes ;
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres seront de préférence scellés dans l'embrasure des fenêtres.

Portes et portails

Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

3 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

4 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur haut maçonné ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un ouvrage de serrurerie. Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée, mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

7 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

8 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 11 :

1. RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES ET AUX TRAVAUX, AMÉNAGEMENTS, EXTENSIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

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

3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

2 - Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à 15 m., leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales (uniquement en UA2 et UA2a).

3 - Dans le cadre des dispositions concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales (uniquement en UA1).

4 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

5 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication. Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à 15°.

2 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

Secteur UA2 : Les toitures-terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 -Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

2 - Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

3 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

4 - Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

5 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades

1 - Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une

harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

2 - 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, 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.

3 - Les murs ou ouvrages 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.

4 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

5 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

6 - 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.

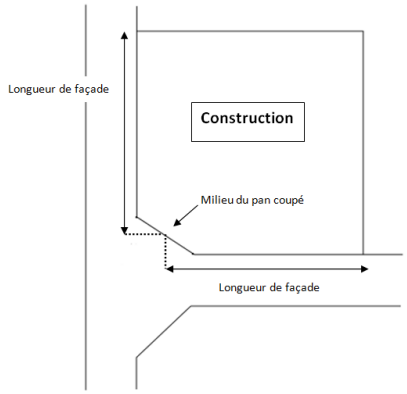
7 - Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur, et devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire, de minimum 3 m de largeur et développée sur au moins un niveau, devra être créée tous les 10 m de façade. Ces percées seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente.

Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut.

Les percées visuelles ne peuvent comprendre ni les locaux deux-roues ni les rampes d'accès aux stationnements. Elles doivent être réalisées depuis le rez-de-chaussée.

Dans le cadre d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, le linéaire de façade devant disposer de percées visuelles sera mesuré sur chacune des voies indépendamment. La longueur sera prise à compter de la projection de la moitié de la façade du pan coupé :



8 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.

9 - La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

10 - La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

11 - Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

12 - La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.

13 - Les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.

14 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

15 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades et préférentiellement disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

16 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

17 - Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

18 - En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

2 - Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement encouragée. Les pares-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.

3 - Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

4 - Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.

6 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques …) doivent être réalisés en toiture et intégrés à la conception générale de la construction (pas en surimposition pour les toitures à pente). Ils seront non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégrés notamment par une disposition cohérente et harmonieuse en toiture.

7 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, conduits…) devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture.

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public : ils doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en limiter l'impact visuel. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en toiture-terrasse sera attendue. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégralement intégrés au volume de la façade. En outre, ils ne peuvent pas être réalisés en façade sur rue.

8 – Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

9- Les antennes-relais doivent être implantées en toiture et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux. Elles doivent être regroupées et centrées au milieu du bâtiment de façon à annuler leur impact visuel depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins. Elles doivent faire l'objet d'un habillage soigné (camouflage de qualité, etc.). Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction ni à la qualité architecturale des constructions environnantes notamment par leur dimension, leur couleur ou leur nombre.

10- Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de

volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la composition des élévations.

11- Les fenêtres de toit seront encastrées de même que les dispositifs d'occultation.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

2 - Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

3 - L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

4 - Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m^2 et avec une saillie de 0,80 m maximum.

5 - L'implantation des enseignes bandeaux 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 et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.

6 - En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

7 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

8 - Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. Il est recommandé de

doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales. L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

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

2 - Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

3 - En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

4 - Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

5 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

6 - Pour les constructions en meulières, les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs etc.). Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 11 :

Champ d'application :

Couronnement :

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 - En référence à l'article R.111-27 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 PLUi.

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 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.

2 *Les percements et ouvertures en toiture*

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer. Les ruptures de la continuité du plan des façades par des volumes en saillie ou en retrait doivent être évitées.

Les ouvertures en toiture doivent être composées avec les baies des étages droits. Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

3 *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.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 *Aspect des constructions*

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

- 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'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

2 Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

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. Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

3 Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif…) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. En aucun cas ils ne doivent être perçus comme tels depuis l'espace public.

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement

2 La mise en œuvre de travaux

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.

3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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 PLUi.

D - 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 1er 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 PLUi.

Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e 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.

Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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 pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm. Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

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

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

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

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

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

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

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

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

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

Percements

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

Dérogation

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

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

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

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

Éléments accompagnant les façades

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

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

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

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

Ravalement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

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

Toiture

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

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

Toiture à pente

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

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

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

4 - Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

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

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

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

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

Ouvrages techniques

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

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

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

Fenêtres de toit

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

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

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

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

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

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

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

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

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

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

Façades et pignons

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

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

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

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

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

Ouvertures

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

Les matériaux

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

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

Accès

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

Annexes

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

Toitures

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

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

Toiture à pente

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

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

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

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

Toiture-terrasse

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

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

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

Ouvrages techniques

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

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

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

Fenêtres de toit

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

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

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

La façade de la devanture

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

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

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

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

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

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

Les matériaux et les couleurs

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

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

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

Les enseignes

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

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

L'éclairage

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

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

Les accessoires

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

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture- terrasse.

3 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

4 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

5 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

6 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

7 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

8 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

9 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

10 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajouré d'au moins 50%, permettant de

laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

11 – Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques installés en toiture-terrasse devront être implantés avec un retrait minimum d'1m des bords du toit pour être le moins visible possible depuis la rue et dissimulés par l'acrotère.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

1 - *Prescriptions générales :* l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades :* le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *Ornementation des façades :* les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale :* le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

a - Prescriptions générales :

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante etc.).

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4).

b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades, et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et / ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la vue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

3 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

*5 - **Constructions neuves***

a -Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

b – Toitures-terrasses

Principes généraux : Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol : Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UA.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UA.14 et UA.15.

c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m^2 de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Pour la rénovation, l'amélioration ou l'entretien des bâtiments anciens existants, les volets et persiennes bois ou métalliques seront maintenus éventuellement restaurés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

Constructions neuves :

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existantes ou ayant existé.

Constructions neuves :

1 - On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UA.6 du présent règlement.

3 - Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits…).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

2 - Les clôtures en bordure de voies publiques ou privées ou entre voisins (parcelles mitoyennes) devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

Les grilles pourront éventuellement être doublées d'un écran végétal.

3 - La hauteur totale des clôtures en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

4 - Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contigües devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles des terrains retranchés du Bois de Vincennes.

5 – Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicable à celles des parcelles des terrains retranchés du Bois de Vincennes.

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 11 :

Champs d'application :

Façades :

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les pavés de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction

tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLUi.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable, concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

Énergies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Constructions existantes

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Constructions existantes :

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

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.

Secteur UA1 : Le rejointoiement à pierres vues est interdit.

Secteur UA1 : Le traitement des gouttières et descentes d'eaux devra respecter le caractère patrimonial ou ancien des constructions en mettant en œuvre des matériaux adaptés de type zinc, cuivre, ou fonte en partie basse, et en évitant l'usage de matériaux contemporains inadaptés de type PVC.

Constructions nouvelles

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, …) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

Éclairement des combles

Secteur UA2 : L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Secteur UA1 : Les lucarnes anciennes doivent être respectées et conservées dans leur état et leurs proportions, en particulier les lucarnes dites passantes, qui ne doivent pas être traversées par une gouttière d'eau pluviale. Les châssis de type « Velux » sont autorisés côté cour.

Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

Couvertures **(Secteur UA1 uniquement**)

Le choix des matériaux en toiture devra respecter le caractère de la construction et la forme de la toiture en mettant en œuvre des matériaux similaires aux techniques traditionnelles, avec l'usage par exemple d'ardoises sur les toitures mansardées ou de tuiles plates anciennes petit moule sur les toitures à double pente.

Toitures **(Secteur UA2 uniquement)**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

Constructions neuves : NR

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes en ***secteur UA2*** *:*

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Constructions existantes ***en secteur UA1*** *:*

Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les percements nouveaux seront composés avec l'ensemble de la façade et, de proportion plus haute que large.

Les volets roulants extérieurs sont interdits, ainsi que les volets avec renforts en Z.

Sont autorisés, les persiennes, les volets bois à lames arasés à la française.

Les volets et persiennes doivent être peints et non vernis. La couleur doit être uniforme sur un même bâtiment, à l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial.

Constructions neuves : NR

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

À ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Secteur UA1 : Les clôtures seront maçonnées et enduites pour donner un aspect de type chaux ou seront composées de grilles en serrurerie à barreaux ronds verticaux sans décor, en accord avec l'ambiance du quartier.

Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UA.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

3 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour.

4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

5 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

6 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

7 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.
En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue.

5 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

6 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle 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.

7 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

8 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le

bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

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

10 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

11 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

12 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons, …) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture, leurs dimensions maximales seront0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

3 - Pour les nouvelles constructions, les volets battants seront privilégiés.

En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

4 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

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

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - 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.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAc :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille en métal de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. La pose d'écran 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.

Dans le secteur UAc :

Les clôtures seront ajourées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

3 - Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination…) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions briardes d'origine et traditionnelles.

4 - Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés et devront retrouver les caractères des architectures mentionnées ci-dessus : matériaux, proportion, ouvertures, toiture.

5 - Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Se référer au cahier architectural du centre-ville/cœur de ville en annexe.

2 - Toutes constructions qui s'implantent ou déjà implantées à l'alignement des voies publiques ou privées devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

3 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement, se référer à l'annexe sur les façades en centre-ville.

5 - Chaque façade ne pourra comporter l'emploi de plus de 3 matériaux comme revêtement de façade. En cas de rénovation et/ou de réhabilitation de constructions existantes, les matériaux d'origine, de type pierre naturelle, enduits anciens et qui caractérisent l'architecture briarde et traditionnelle devront être conservés et mis en valeur par le projet de façade.

6 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

7 - Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

8 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

9 - Dans le **secteur UA3** dans lesquels s'appliquent les règles écrites aux OAP : Les façades des constructions nouvelles sur voies publiques ou privées devront comporter au minimum 30% de pierres de meulière naturelle ou reconstituée (30% sur chacune des façades).

10 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

12 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts.

13 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

14 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

15 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les

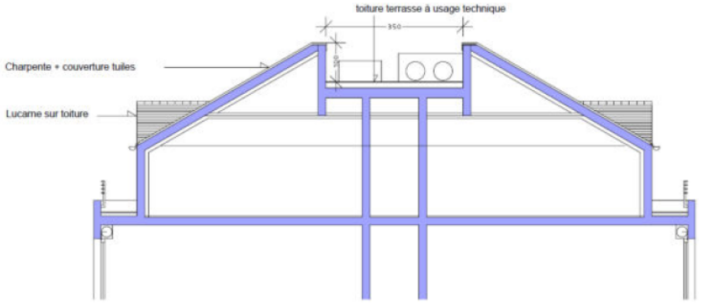
constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur.

3 - Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas.

4 - Dans les secteurs d'OAP, les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°.

5 - Les toitures-terrasses et les acrotères sont interdits, à l'exception des toitures-terrasses à usage technique de moins de 3,50m de largeur (selon le schéma ci-dessous).



D - OUVERTURE DES FAÇADES

Concernant les ouvertures de façades, il convient de se référer au cahier architectural du centre-ville/cœur de ville qui contient des prescriptions à respecter.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La charte des devantures commerciales est annexée au document.

2 - Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

3 - Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

4 - Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

5 - Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destiné à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage,

en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

1 - Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

2 - Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

3 - La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

1 - Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

2 - L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

3 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

4 - L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m. Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

2 - La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

3 - Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

5 - Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction.

Pour la commune de Vincennes – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

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

3 - L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf EICSP. Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - 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.

2 - Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

3 - Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

4 - **Dans le secteur UA1 et le secteur UA2a**, les façades doivent respecter la trame parcellaire et être conçues en harmonie avec la régularité des façades environnantes.

5 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Traitement des constructions d'angle

1 - Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf. article 6, paragraphe 6.3), 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.

2 - L'angle 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.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Uniquement en UA2 sauf UA2d :

2- 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.

3 - 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 des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - 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.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1- Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - Les murs ou ouvrages 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. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

En secteur UA1 uniquement : seuls les enduits peuvent être peints à condition de ne pas entraver la respiration de la maçonnerie. Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier plâtre et chaux.

2 - **En secteur UA1 uniquement :** Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade…) doivent être conservés et restaurés. Dans le cas du remplacement des menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

En secteur UA2 uniquement : Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade…) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

3 - Le dispositif originel de fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales, doit être maintenu.

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

5 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

6 - **En secteur UA1 uniquement :** la fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

En secteur UA2 uniquement : seule la fermeture d'une loggia est interdite. L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

8 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante

Ravalement

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

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.

En secteur UA1 et secteur UA2d, tous travaux de façade doit permettre de reconstituer des éléments de modénatures originels.

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

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies , percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - **En secteur UA1**, les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénature ou de technique architecturale afin de préserver le caractère lisse des façades.

En secteur UA2, les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines du centre-ville.

Pour toutes les façades :

4 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal (sauf **en secteur UA1** où il est interdit), verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

5 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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.

6 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

7 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

8 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

9 - **En secteur UA2,** les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie. Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

10 - **Dans le secteur UA2d,** les matériaux utilisés doivent être choisis en harmonie avec les matériaux des constructions voisines afin de créer un front bâti cohérent et de qualité participant à la mise en valeur du château.

11 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse…) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes :

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf EICSP. Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

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

5 - Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles

1 - En secteur UA1 et secteur UA2a, les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et avec la proportion de la façade.

2 - Les menuiseries doivent être en bois peint et de couleur discrète. Le dispositif de fermeture externe des baies doit être composé de volets battants à lames horizontales, de préférence en bois peint, notamment dès lors que l'une des deux constructions contiguës en est dotée.

Porches, passages et vues depuis la rue

En secteur UA1, les cours ou jardins situés à l'arrière des bâtiments doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue.

En secteur UA2, 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.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être

matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôture :

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

Dispositions applicables en UA1 :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Dispositions applicables en UA2 :

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale supérieure de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 12

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 12

***Définition** : Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 12

1 - Bâtiment et élément protégé :

Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

2 - Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et

modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,

- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

  - Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,

- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 12

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés dans la liste figurant dans les grilles patrimoniales en annexe du règlement (5.12.1). devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

  - Ne devront pas dénaturer leur aspect.
  - Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 12

1. Bâtiments remarquables protégés

1 - Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.

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

3 - Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

4 - Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur qui ne dénaturerait pas les éléments principaux protégés.

A - Règles de gabarit :

1 - Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.

2 - La surélévation est interdite sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.

3 - Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

B - Éléments de façade :

1 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

2 - Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.

3 - Les dispositions d'origine, la 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.

4 - L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

Les menuiseries récentes et les dispositifs d'occultation récents peu qualitatifs seront remplacés, dans la mesure du possible, pour retrouver la cohérence initiale.

6 - Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte ou autres matériaux qualitatifs.

C - Éléments de toiture :

1 - Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées sauf si la modification ne nuit pas à la mise en valeur du bâti.

2 - Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.

3 - Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil de bœuf…).

4 - Les châssis de toit seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation.

D - Clôtures :

1 - Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.

2 - Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisée avec des matériaux pérennes et qualitatifs.

E - Divers :

1 - L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations et modules de climatiseurs est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

2. Ensembles remarquables protégés

1 - Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.

2 - Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

3 - Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.

4 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

5 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. Lors de la protection d'un ensemble de bâtis remarquables, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié.

6 - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

7 - L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.

8 - La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

9 - La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

3. Kiosque rustique

1 - La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.

2 - La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.

3 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

4 - Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

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

1- Bâtiments de grand intérêt

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

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

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

2- Bâtiments et éléments protégés

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

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

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

3- Ensemble patrimonial à préserver

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

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans

le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

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

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

Éléments accompagnant les façades

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

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

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

Matériaux des couvertures

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

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

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

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

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

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

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

Les accessoires techniques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

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

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

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

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

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

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

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

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

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

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

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

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

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

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

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

Les capteurs solaires

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

Clôtures et espaces libres

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

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

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

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

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

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

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

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements

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

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

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

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

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

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

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la

modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

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

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

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

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

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

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

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

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

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

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

Les capteurs solaires

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

Clôtures et espaces libres

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

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

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

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

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

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

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

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

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

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements

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

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

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

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

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

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

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

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

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

Les capteurs solaires

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

Clôtures et espaces libres

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

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

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 12

Tous les travaux d'extension ou les transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils ne dénaturent pas les constructions ou parties de construction protégées ;

- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale ;

- Qu'ils respectent les éléments de détail architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, corniches, bandeaux, chainage d'angle…).

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

- La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

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

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.

- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 12

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti protégés sont repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et sont listés en annexe du règlement (5-12-1).

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes - UA. 12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UA. 13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 13

Performances énergétiques

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performances environnementales globales

1- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Maîtrise de l'exposition aux risques

À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètres de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4 - Le raccordement à la géothermie : Les constructions ou installations qui peuvent être raccordées au réseau collectif devront l'être puisque le réseau de chaleur sera classé.

De même, l'opportunité d'un raccordement devra être étudiée au titre de la réversibilité des modes de chauffage dans les secteurs d'extension du réseau.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 13

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la Réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m^2 de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m^2 (Cep), liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RE2020.

Constructions à destination de bureaux

Les constructions à destination de bureaux soumises à la Réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep), liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RE2020.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 13

Non réglementé

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 13

Performance énergétique

1 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UA.10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisé sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article UA.9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

4 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performance environnementale globale

5 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures-terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques …) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

6 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution

7 - Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et

privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles UA.6 et UA.7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 13

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposé aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 13

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 13

1 - Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sont autorisées sous réserve :

- de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
- de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

2 - La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

3 – Pour les bâtiments existants, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs est autorisée à partir du 1er étage pour les façades situées à l'alignement sur rue, sur toutes les façades dans les autres cas.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il en est de même dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement.

L'installation de dispositif thermique par l'extérieur surplombant le domaine public est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie et ne doit pas excéder 35 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	**Objectifs**		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]

entre un milieu chaud et un milieu froid	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 -L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 -Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m^2, ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 –Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 –Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 13

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique…

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 13

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.
- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Pour la commune de Vincennes - UA. 13

Non réglementé

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

Dispositions transversales

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 14

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone :

1 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m2 sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3 m^3 bénéficiera de 100m2 de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en mètre carré^2 :

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+…+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m2, un espace de pleine terre de 100m2 et une mare de 20 m^2 bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160 m^2

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m^2

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290 m^2.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2 - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

3 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4 (sauf en UAa).

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m2)
H1 – Arbre de petit développement	5m2
H2 – Arbre de grand développement	10m2
l1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m2
l2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1m2

En UAa :

4 - Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé.

5 - Le secteur UAa n'est pas soumis au coefficient de biotope.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 14

Dispositions générales :

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

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

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

4 - **En secteurs UA1 et UA4**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (article UA.9), le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 10% correspondant au minimum de pleine terre exigé à l'article UA.9.

En secteur UA2, il n'est pas fixé de surface réservée aux espaces verts minimale.

En secteurs UA3 :

- 20% au moins de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (article UA.9) le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 20%.

5 – **En secteur UA3**, l'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 14

Dispositions générales :

Un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, le calcul du pourcentage minimum de la surface du terrain à traiter en espaces végétalisés (EV), déduira l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 14

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - Secteur UA1 :

- La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 10% de la surface du terrain.
- Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,15, soit une surface de biotope représentant au minimum 15% de la surface du terrain.

2- Secteur UA2 : hors secteur UA2a

- Le coefficient de biotope minimal des constructions neuves est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant 40% minimum de la surface du terrain.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 35 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

3 – Secteur UA2a : Il n'est pas exigé de surface réservée aux espaces verts.

2 - Dispositions applicables aux EICSP

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

3 - Dispositions applicables aux constructions mixtes comprenant un EICSP

La surface réservée aux espaces verts représentera :

- **Secteur UA1 :** au moins 20 % de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.
- **Secteur UA2 :** au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Tableau des coefficients de pondération pour le calcul de la surface de biotope :

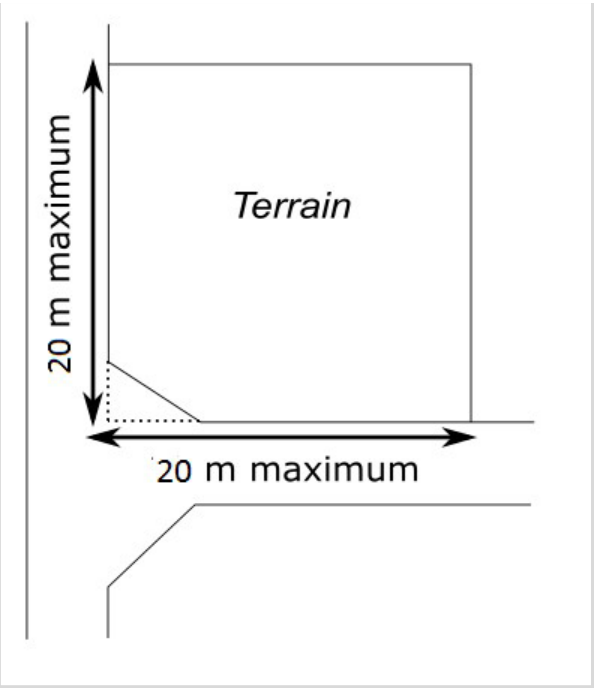
Type de surface de biotope	Coefficient de pondération applicable
Espace de pleine terre	1 (1m² de pleine terre = 1m² de surface de biotope)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle (substrat végétal d'au moins 5cm, couvert végétal permanent et pérenne)	0,8 (1m² de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle = 0,8m² de surface de biotope)
Façade végétalisée	0,7 (1m² de façade végétalisée = 0,7m² de surface de biotope)

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 14

Seront considérés comme un « espace vert », les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Seront considérés comme « espaces verts complémentaires » les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm (hors pleine terre), de liaisons douces imperméabilisées, de parcs de stationnement perméables, de toitures végétalisées et des murs végétalisés.

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



Dispositions applicables à la zone :

1 - Hors terrains d'angle pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 25% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 15% minimum en espaces verts de pleine terre,
- 10 % maximum en espaces verts complémentaires.

2 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,
- 0,25 pour les toitures végétalisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Au moins 60% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et demeurer en pleine terre .

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 14

Dispositions applicables aux secteurs :

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 14

Dispositions générales

1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

Toutefois**, en secteur UA1**, au niveau de l'emprise ferroviaire du RER, il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

3 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Les espaces libres résultant de recul de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de recul en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante (sur au moins 70% de leur emprise **en UA1** et sur au moins 40% de leur emprise **en UA2**) et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir. Les marges de recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies seront plantées le long de la clôture en claire-voie.

5 - Pour la construction d'équipements publics, eu égard à la vocation de leurs espaces libres, leur organisation et leur plantation seront adaptées à leur fonction. Elles dérogeront aux dispositions de l'article UA.14.

6 - **Secteur UA2 :** La superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UA.7 ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 14

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Dispositions applicables à la zone :

Superficie du terrain destinée aux espaces verts :

Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ni pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreaux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces paysagers protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP « Trames écologiques, risques et mobilités douces » ceux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 14

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Dans le secteur UAa :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3.

Dans le secteur UAb :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3.

Dans le secteur UAc :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

La végétalisation des espaces verts doit être conçue en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Description de la surface	*Coefficient pondérateur*
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

Dispositions applicables à la zone :

Secteur UA1 : Non réglementé

Secteurs UA2 et UA3 :

- Les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts.
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
- Dans le périmètre des OAP, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour la commune de Vincennes - UA. 14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

Coefficient de biotope = surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)*

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions générales :

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. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.

Dispositions propres au secteur UA1

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités pour partie en surfaces éco-aménagées .

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5% minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Dans le cas où le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, c'est-à-dire pour les constructions édifiées sur des terrains totalement compris dans la bande de constructibilité principale et dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux destinés à des activités commerciales ou artisanales, les dispositions relatives au pourcentage de surfaces éco-aménageables et au coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas.

Dispositions propres au secteur UA2

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), le traitement paysager des espaces libres 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 composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- 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 et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés s'agissant de la composition et du traitement des espaces.

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UA.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article UA.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VEGETALISE (surface verticale végétalisée)
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA.15

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

1 - Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

2 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

3 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m^2 seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

4 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) par rapport aux enrobés.

5 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 15

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3). Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

3 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 15

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Epaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

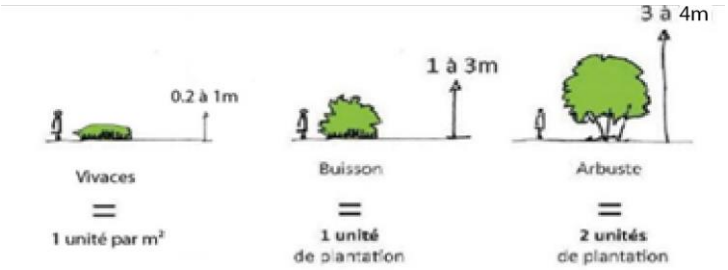
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m^2. Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 15

Secteurs UA1 et UA2 (à l'exception du secteur UA2a) :

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Secteur UA2 (à l'exception du secteur UA2a) : Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m pour 100 m² de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Secteur UA2a : Non réglementé.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 15

1 - Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m² de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h > 15 m à maturité) et un arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité).

2 - La présente règle ne s'applique qu'aux espaces verts minimum exigés à l'article UA. 14.

3 - La plantation dans les espaces verts supplémentaires est libre.

4 - La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.

5 - Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.

6 - La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics. La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.

7 - Les arbres et arbustes auront les tailles minimums suivantes lors de la plantation :

- Arbre en tige : force 20/25 au minimum,
- Arbre cépée : force 450/500 au minimum,
- Arbustes : force 60/80 au minimum.

8 - Les fosses doivent faire au minimum 9m3.

9 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

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

11 - Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

12 - Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPRI.

13 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

14 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

15 - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

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 dès lors qu'elle existe.

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 40 m^2 d'espaces verts dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

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.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m2 de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

2 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes lié à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

3 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

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

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

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

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

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

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

10 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 15

Dispositions générales

1 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m^2 d'espace libre.

2 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Dispositions spécifiques

3 – **Dans le secteur UA2a**, eu égard à la vocation résidentielle de la zone, leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

La partie non construite des parcelles supportant des constructions à usage principal d'habitation devra être traitée selon les dispositions du premier paragraphe de l'article UA.15 ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

Plantations et aménagements paysagers :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l'articles UA.14.

Dispositions suivantes applicables uniquement en secteur UA2 :

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m^2 d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composé d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Plantation des parkings à l'air libre

En application de l'article ci-dessus, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiquées dans l'article ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Dans le secteur UAa :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 100 m^2 de la superficie de ces espaces.

Dans le secteur UAb :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m^2 de la superficie de ces espaces.

Dans le secteur UAc :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m^2 de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Pour la commune de Vincennes - UA. 15

Dispositions relatives au secteur UA1

Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant. le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dispositions relatives au secteur UA2

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées de préférence d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées 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 100 m^2 d'espace vert.

le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis au paragraphe 11, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 16

1- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

3- Les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

4- Les « alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5- Pour la mare figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 16

Les espaces paysagers protégés figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

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 même qualité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 16

1 - Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes

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

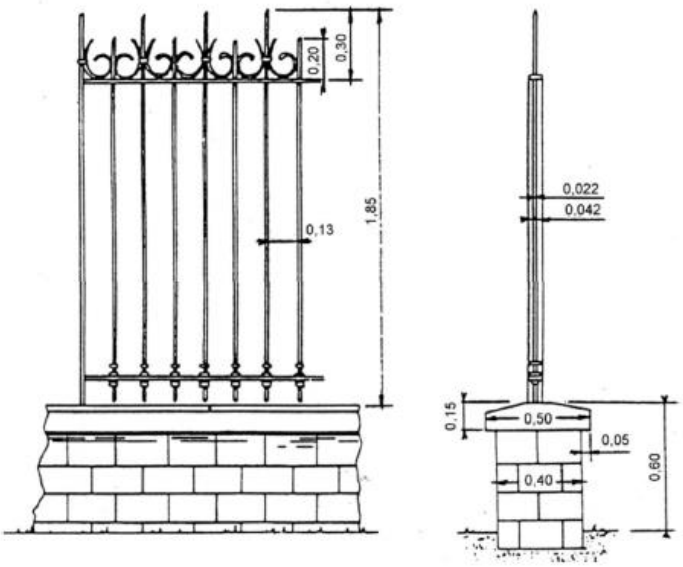
- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier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

Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

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

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

(page suivante)



2 - Dans les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » :

- ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

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 même qualité.

3 - Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

4 - Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres 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.

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 16

1-Les « espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les terrasses et pontons d'accès au canal de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au canal de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris piliers de soutien d'ouvrage).
    - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
    - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m^2.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbre d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan relatif aux prescriptions patrimoniales doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 16

1- Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et pour des raisons sanitaires.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraitre une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

3- Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés

Les arbres à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4- Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public

Le principe de végétalisation des « alignements d'arbres à préserver » identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 16

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

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

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

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

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

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

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

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

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

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

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

- Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4).

Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite en limite en évitant toute rupture.

- Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).

- La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

- soit conservée
- soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée soit en pleine terre soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

- La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de même taille et de même espèce.

Les tailles, coupe et abattage d'arbres dans ces espaces seront soumis au dépôt d'un dossier de déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 16

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces Boisés Classés :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 16

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

1- Secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3)

- Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

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

2 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes - UA. 16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés_doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsque qu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UA. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

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

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

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

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

f - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne UA. 17-1

1 - Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UA. 17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Toute construction neuve ou extension ou amélioration ne sera soumise qu'au respect des caractéristiques patrimoniales de la zone :

- hauteur en concordance avec le bâti adjacent ;
- implantation dans la continuité du front bâti environnant ;
- stationnement non réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UA. 17-1

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

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

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

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

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

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

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UA. 17-1

En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul se fait par tranche entière échue.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UA. 17-1

Dans le secteur UA2a :

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

1 - Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures aux normes en vigueur en matière de stationnement.

2 - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés rue de Paris, rue Hippolyte Pinson et Allée Henri Dunant.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UA. 17-1

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

2 - Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (périmètre de bonne desserte),
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

3 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

4 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort UA. 17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UA. 17-1

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

Pour la commune de Saint-Mandé UA.17-1

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UA. 17-1

1 - A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Saint-Maurice UA. 17-1

Sans objet

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UA. 17-1

Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits, à l'exception de l'OAP Courts Sillons à la condition expresse d'apporter des justifications techniques quant à la prise en compte du dénivelé du terrain d'assiette.

Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes UA. 17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, …), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UA.14 et UA.15.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, portée à 15 ans pour les communes de **Saint Mandé** et **Saint-Maur-des-Fossés**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- pour **Le Perreux-sur-Marne** : il est possible d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Saint Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
  Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Vincennes (en UA1) :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Saint Maurice, Vincennes (en UA2) :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

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

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint Maur-des-Fossés)

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

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.
- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions générales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, le rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

Pour la commune de Vincennes :

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• **<u>En cas de division foncière :</u>**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne UA. 17-4

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UA. 17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Dispositions spécifiques au secteur UAa

Le stationnement n'est pas réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UA. 17-4

Changement de destination et extensions :

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

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

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

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

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

qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UA. 17-4

Champ d'application *:*

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les extensions, surélévations et changements de destination créant une SUP égale ou supérieure à 75m².

Dispositions applicables à la zone

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création d'1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UA. 17-4

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UA. 17-4

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

1 - Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves.

2 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves s'applique.

3 - Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera fait application des obligations pour les constructions neuves.

Pour la commune de Maisons-Alfort UA. 17-4

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.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UA. 17-4

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé UA. 17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 17.6.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UA. 17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Saint-Maurice UA. 17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UA. 17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UA. 17-4

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

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle paragraphe relative aux nouvelles

constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne UA. 17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UA. 17-5

Les dispositions fixées par le décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UA. 17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont UA. 17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnements clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UA. 17-5

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

Pour la commune de Saint Mandé UA. 17-5

Les dispositions du décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

En UA1, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés UA. 17-5

Les dispositions fixées par le décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Saint Maurice UA. 17-5

Les dispositions fixées par le décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UA. 17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UA. 17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé un minimum de • 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m² ; • 2 places au-delà de de 61 m² à 200 m² de surface de plancher ; • o 0,5 place de stationnement par logement pour les logements	il est exigé un minimum de : • 1 place de stationnement par logement • 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	locatifs financés par un prêt aidé de l'État	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ;	1 place de stationnement minimum par logement ;

	• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m2 : 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Dispositions spécifiques au secteur UAa

- Le stationnement n'est pas réglementé.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par tranche de 75 m² de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par logement. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 70 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m² de S.D.P.	
Commerces et artisanat	S.D.P. inférieure à 150 m² : 1 place Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m² et inférieur à 3000 m²: 1 place pour 75 m² de S.D.P. Commerces de + de 3 000 m² : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou résidence spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Dispositions applicables selon les secteurs :	Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement automobile par logement.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Secteur UA1 : - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 71 m² de surface de plancher. **Secteur UA2 :** o Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 73 m² de surface de plancher. Dispositions applicables à tous les secteurs : Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m². Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Financés par un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). Financés par un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). Financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) **En UA2 uniquement :** Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond)	Réglementation minimum (norme plancher) **En UA2 uniquement :** Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond)

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés rue de Paris / rue Hippolyte Pinson et allée Henri Dunant.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	- surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. - surface de plancher comprise entre 50 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. - superficie supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée avec un minimum d'1,1 place par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1 place de stationnement par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0.5 place par logement

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences séniors	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
Bureaux	1 place maximum pour 50m² de surface de plancher	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	NR	
Commerces et artisanat	1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place / 5 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	en fonction des besoins des établissements.	

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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…).	
Hébergements hôteliers, touristiques	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA.17-6

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

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

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

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	1 place pour 50 m² de SdP	1 place pour 60 m² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Pour la commune de Saint-Mandé – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m² de SDP	- 1 place maximum pour 90m² de SDP
Industrie et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	
Équipements d'intérêt collectif	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)	des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

- À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UA.17-6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

- Pour le secteur UA2, dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 ».

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m2 de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Artisanat Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers, touristiques	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Pour la commune de Saint-Maurice – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum	1 place par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt		
Commerces et artisanat	Il n'est pas fixé de règle.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	**En UA1** : 0,9 place de stationnement par logement **UA2** : 1,2 places de stationnement par logement **UA3** : 1 place de stationnement par logement Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 1 place par logement	Une possibilité d'abattement de 20% est autorisée dans le périmètre de 500m autour des gares, soit 0,7 place par logement en UA1 et 1 place par logement en UA2. Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 0,5 place par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	0,5 place par logement
Bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	Il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surfaces de plancher.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	• pour les constructions de logements : 0.9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0.50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-services) :	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	• 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-services) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UA. 18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UA. 18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UA. 18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total prit comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total prit comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UA. 18

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

Habitation :

- 0,75m^2 par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m^2 par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux :

- 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m^2 de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m^2 de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum d'1 place de stationnement vélo pour 300 m^2 de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Établissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UA. 18

Les dispositions fixées par le code la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UA. 18

Dispositions générales :

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisées ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

Uniquement en UA1 :

1 – Pour les opérations de logement de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé 1,5 m^2 par logement minimum.

2 – Pour les industries, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu. »

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UA. 18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation comprenant plus de 1 logement, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

2 - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3 - Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, …), spécialement aménagées à cet effet.

4 - D'autre part, un local poussettes de dimensions suffisantes devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique.

5 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, les règles relatives aux constructions neuves de l'article UA.18 s'appliquent.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UA. 18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5m² par logement pour les constructions de deux logements et plus. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UA. 18

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

Habitation

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

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

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Mandé - UA. 18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UA. 18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, les places de stationnement pour les vélos peuvent être créées dans un rayon de 200m.

Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

Réhabilitations, réaménagements et changements d'affectation :

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article UA18 pour la destination de la construction après l'opération,
- la surface qui serait exigée par l'article UA.18 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m2 pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m², il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Hébergement hôtelier :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m2 pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UA. 18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	*Studios, T1 et T2 :* 1 par logement *T3 et + :* 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément

	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour la commune de Vincennes - UA. 18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservé au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée.

Paragraphe UA3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UA. 19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 19

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3- Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 19

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

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

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA. 19

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

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

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

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

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

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

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

En cas de travaux liés à une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR des dispositions différentes pourront être acceptées, y compris dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 19

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondant du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

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

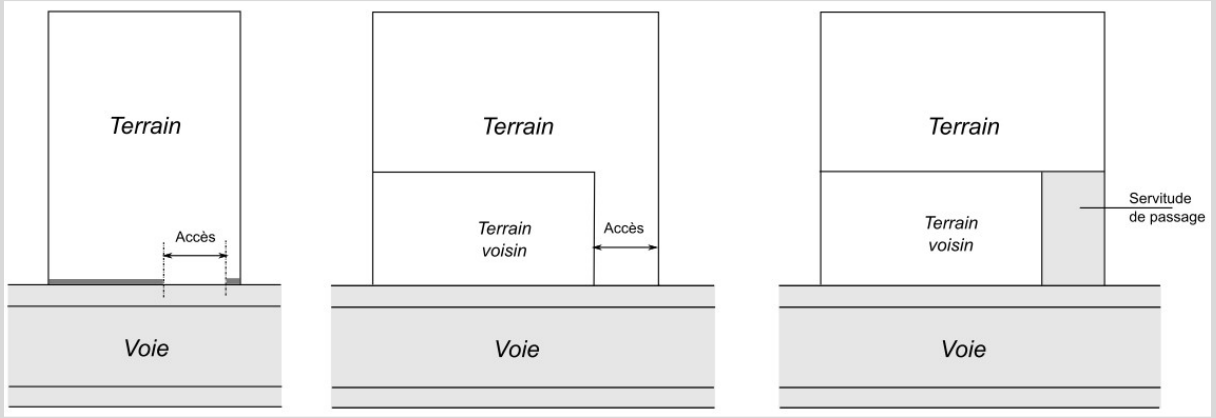
2 - Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 19

Champ d'application :

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La voie d'accès de desserte du terrain doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3 - La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

4 - Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

5 - Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.

- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 19

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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

2 - 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.

3 - 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.

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

5 - 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UA. 19

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UA. 19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant) en **secteur UA1** et pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maurice – UA. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 19

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes – UA. 19

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

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 UA. 20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UA. 20

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UA. 20

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UA. 20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UA. 20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UA. 20 :

Champ d'application :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Règle générale :

1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UA. 20

Champ d'application :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Règle générale :

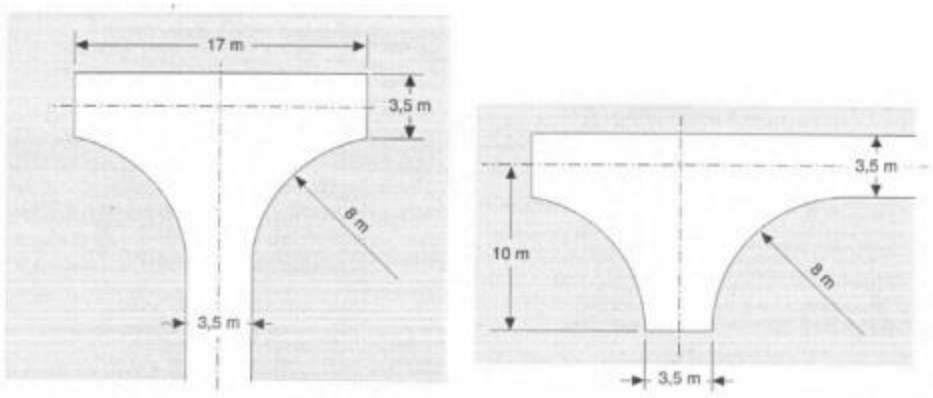
1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.

5 - Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



Pour la commune de Maisons-Alfort – UA. 20

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UA. 20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UA. 20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à :

- **Secteur UA1 :** 4 mètres.
- **Secteur UA2 :** 3,5 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

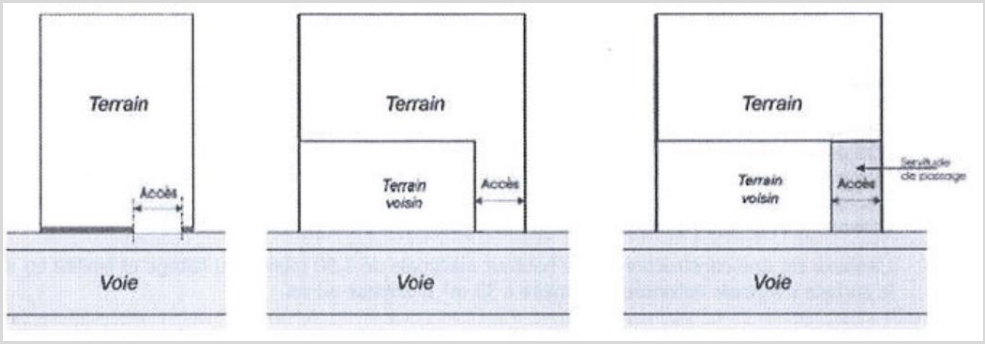
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UA. 20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considéré comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Dispositions générales :

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dispositions applicables dans le secteur UA2 :

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Pour la commune de Saint-Maurice - UA. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UA. 20

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes – UA. 20

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération 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 Desserte par les réseaux

Article UA. 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

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

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-services et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

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

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

21-3 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21-4 : Collecte des déchets

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

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

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les

emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UA. 22 : Electricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

Réseaux de chaleur

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

3.3 Emplacements réservés

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

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

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

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.3. ZONE URBAINE MIXTE INTERMÉDIAIRE « UB »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025



PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UB 4

1. Paragraphe UB1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UB.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UB.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 17

Article UB.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 17

Article UB.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 18

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale 21

2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 25

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 25

Article UB.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 25

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 43

Article UB.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 74

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions 82

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions 94

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 118

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions 118

Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 161

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales 177

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 184

Article UB.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 184

Article UB.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 195

Article UB.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 207

2.4 Stationnement 217

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 217
Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos 241

Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 250

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 250

Article UB.19 : Accès 250
Article UB.20 : Voirie 257

3.2 Desserte par les réseaux 263

Article UB.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 263
Article UB.22 : Électricité – Téléphone – Internet 269

3.3 Emplacements réservés 270

Dispositions applicables à la zone UB

Indications non-opposables

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

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

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

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UB, UBC	UB
	UBA	UBa
	UBB	UBb
Champigny-sur-Marne	UC	UB1
	UCp	UB1a
	UD	UB2
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	UBa2	UBa
	UBb, UD	UBb
Joinville-le-Pont	UAa	UB1a
	UAb	UB1b
	UC	UB2
	UCa	UB2a
	UZb	UB3
	UG	UB4
Maisons-Alfort	UA	UB1
	UB	UB2
	UBa	UB2a
Le Perreux-sur-Marne	UAa	UB1a
	UAb / UE	UB1b
	URa	UB2a
	URb	UB2b
	URc	UB2c
	URa	UB2d
Nogent-sur-Marne	UR	UB
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	U2	UB
Saint-Maurice	UI	UB1
	UBi	UB2
Villiers-sur-Marne	UT1	UB1
	UT2	UB2
Vincennes	UVp1	UB1a
	UVp2	UB1b

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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

g – Les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.1 :

1 - La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches

2 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions, les réhabilitations ou toute création d'une surface de plancher supérieure à 20 m^2.

3 - Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc.... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.1 :

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable sont interdites.

2- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont interdites.

3- Les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4).

4 - Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail et de restauration sont interdites en dehors des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4). Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes et aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.

5- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sont interdites.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.1 :

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique règlementaire du SPR ne pourront être bâties.

- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.1 :

1 - L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB.2.

2 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m^2.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.1 :

1- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.

2- Les constructions à usage d'industrie dont la surface de plancher est supérieure à 300 m^2 sont interdites.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.1 :

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.1 :

<u>En secteur UB2</u> :

- Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs*

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.1 :

1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2.

3 - La transformation de bâtiments existants en rez-de-chaussée vers un usage d'habitation (et tout changement d'usage autre que commercial ou activités de services publics ou services publics d'intérêt collectif) lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

4 - Les constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Vincennes – UB.1 :

Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

<u>En UB1</u> : les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m² de Surface de Plancher sont interdits.

<u>En UB1 et pour les terrains concernés par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4)</u> : le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'imperméabilisation du sol.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.2 :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

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

2 - Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure :

- à 200 m² **en UB, UBb**
- et à 2 000 m² **en UBa**.

Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et d'équipements liés aux sports et aux loisirs, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

3 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UB s'oppose à l'application des articles UB.6 à UB.15 sur l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m² et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m² d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

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

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

4- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

5– Les constructions liées à la destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.2 :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

NOTA : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

2 - Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

3 - L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

4 - Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

5 - En secteurs UB2, UB3 et UB4, les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition : (1) Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré, (2) Que la superficie d'entreposage représente moins de 50 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

6- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m², et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.2 :

1 - Les constructions à destination industrielle, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² sauf en UB2b où il n'est pas fixé de surface maximale à condition qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

2 - Les constructions à destination artisanale, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

3 - Les activités à destination commerciale, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² en UB1 et 2 500 m² en UB2 et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation et sauf en UB2b où il n'est pas fixé de surface maximale.

4 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les surélévations dans la limite des murs existants peuvent être autorisées selon les zones à condition de respecter les conditions inscrites à cet effet dans le présent règlement.

5 - Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.

6 - En cas d'affouillement du sol, l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.7 - En cas d'exhaussement de sol, le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

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

8- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.2 :

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

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

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.2

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.2 :

1- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur les plans graphiques (4-1 et 4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des EICSP.

2- En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. À défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

3 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.2 :

Dans toute la zone UB, en cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à la surface de plancher existante.

En secteur UB1, les constructions destinées à l'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.2 :

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

2 - 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 dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

3 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

4 - 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 vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

5 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;

Pour la commune de Vincennes – UB.2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

(1) les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;

(2) les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;

(3) les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;

(4) les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 – Dans le cas d'une construction à destination mixte (habitat et autre destination) et dont la partie affectée à l'habitation concerne au moins un tiers de la SDP avant l'approbation du PLUi, la partie de la construction qui n'est pas affectée à l'habitation, peut faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat.

3 - Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé sur un site présentant des pollutions des sols potentielles ou avérées doit faire l'objet de mesures de diagnostic et de dépollution, comme prévu au code de l'environnement.

Dans le secteur UB1b, les projets prévoyant des aménagements de sous-sols doivent prévoir des dispositifs adaptés d'évacuation de l'eau en cas d'inondation. Les planchers de dernier niveau de sous-sol situés en zone de nappe, ou de remontée potentielle de nappe, doivent être perméables, sauf impossibilité technique avérée. Dans le cas présent, un sous-sol est considéré perméable si conçu de manière à permettre une évacuation de l'eau par infiltration dans la nappe d'un débit suffisant pour résorber naturellement son inondation.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois– UB.3 :

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Dispositions générales :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.3 :

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m².
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

2 - Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne– UB.4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants :

- Secteur n°1 (UBa, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

Tout programme de construction de logement de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de logements locatifs sociaux sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

Pour la commune du Nogent-sur-Marne – UB.4 :

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

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

- Secteur Châteaudun/Stalingrad : 40 % ».

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.4 :

1 - Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB. 4 :

1 - Pour les opérations neuves de logements :

- Toute opération entre 600m² et 2 400m² de surface de plancher devra comporter 15% de logements à prix maitrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du m² moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre 2 400m² et 4 500 m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements locatifs Sociaux (LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)

Pour la commune de Vincennes – UB.4 :

<u>Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5)</u> :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.5 :

1- Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales.

Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

2- Le long des voies classées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

3- Pour le bâtiment identifié au zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (2e alinéa) avec la mention « équipement commercial ou logistique à protéger » :

- L'immeuble ne pourra pas être intégralement destiné à une activité médicale,

- Il est précisé que le bâtiment sera préférentiellement destiné à l'accueil d'une « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour permettre la réalisation d'un projet de local médical ou paramédical ayant pour but de renforcer l'offre de santé de la commune.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.5 :

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale :

- Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

- De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

- Les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisés en dehors de ces linéaires

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.5 :

En bordure des portions de voies repérées au document graphique règlementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des

activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.5 :

Pour les secteurs UB1a, UB1b, UB2 et UB2a :

Sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.5 :

Est interdit le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » au plan des prescriptions particulières (4-4). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB. 5 :

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.5 :

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale linéaire de commerce, artisanat et services » ou « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations sont interdites à l'exception :

- les commerces et services
- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
- les activités artisanales ;
- les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.5 :

Le long des axes ou RDC identifiés au plan graphique, sont interdits :

- Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- Pour les constructions neuves : les locaux à usage autre que commercial en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Vincennes - UB. 5 :

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Dans le secteur UB1b, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à une activité d'hébergement hôtelier sont autorisées ;

Dans le secteur UB1b le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une affectation d'équipement culturel ou équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) est autorisé. Il en est de même en cas démolition reconstruction ».

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, de Joinville-le-Pont (sauf UB1a) et Saint-Maur-des-Fossés :

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.6 :

Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - Dans le cas d'un alignement indiqué aux documents graphiques, les constructions devront s'y conformer. Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

2 - Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 – Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisés en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

Dans les secteurs UB, UBa, UBb :

Les constructions devront s'implanter avec un recul de **5 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.6 :

Champ d'application :

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Règle générale :

1 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

2 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

4 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Dans le secteur UB1 :

1 - Le long des avenues Roger Salengro et du Général de Gaulle, les constructions devront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie), hors respirations urbaines.

2 – Pour les projets de logements collectifs neufs, les bâtiments disposant de locaux collectifs à RDC adressés sur les avenues Roger Salengro ou du Général de Gaulle pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 3.5m minimum à condition de respecter une

cohérence d'insertion urbaine. En revanche, si des logements sont implantés à RDC et ouverts sur les avenues Roger Salengro ou du Général de Gaulle, les façades correspondantes devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) à condition de respecter une cohérence d'insertion urbaine.

3- Partout ailleurs, les constructions devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Dans le secteur UB1a :

1 - L'avenue de la République :

Ce court linéaire présente une section urbaine composée de petits bâtiments implantés à l'alignement et sur les limites séparatives d'étroites parcelles. Ces petites unités foncières abritent des bâtiments généralement à un étage, composé d'un rez-de-chaussée à destination de commerces, d'un étage à destination d'habitation lié au bail commercial et couvert par des toits en pente dont la ligne de faitage est indifféremment parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Ce front urbain fait face à un linéaire important des bâtiments collectifs d'habitation de la Cité-Jardins, inscrits dans le mouvement moderne. Composées de quatre étages sur rez-de-chaussée, couverts par un toit-terrasse, les façades sont construites en briques recouvertes d'enduit projeté sur les étages courants, et couronnées par le dernier étage en brique apparente.

Le rythme horizontal de ce linéaire est en confrontation avec le rythme vertical serré des petites maisons de l'avenue de la République.

2 - Règles spécifiques au secteur UB1a

Toute construction neuve ou extension ou amélioration sera soumise au respect des caractéristiques patrimoniales de la Cité Jardins :

- maintien d'un front bâti continu.

Dans le secteur UB2 :

Les constructions devront être édifiées en recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.6 :

Règle générale :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées ;
- soit selon un recul entre 3 mètres minimum et 5 mètres maximum dans une bande de 20 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- dans tous les cas, l'implantation devra tenir compte de l'implantation des bâtiments sur les parcelles mitoyennes ;

2 – Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

3- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.6 :

Champ d'application :

Voie : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Préambule

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UB7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UB6 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Règle générale :

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS HORS EICSP ET HORS OPÉRATIONS MIXTES COMPRENANT UN EICSP

Dans une bande de 20 m. à compter de la limite de la voie

1 - En bordure de l'avenue Gallieni, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - En bordure des autres voies, les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder 2,50 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Au-delà de la bande des 20 m. à compter de la limite de la voie

Seuls sont autorisés :

1. les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation/sous-sols/souplex) des façades, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 50 % de la SDP existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter l'emprise totale définie à l'article UB.9.
2. les annexes, qui devront respecter l'emprise totale définie à l'article UB.9.
3. les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR mais seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

EICSP ET OPÉRATION MIXTE COMPRENANT UN EICSP (UB)

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone UB :

Débords et petits aménagements en bordure des autres voies que l'avenue Gallieni

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement, (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2,50 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

3 - Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

1 - Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,40 m.

Pour le secteur UB3 :

1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

2 – En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

Les opérations mixtes comprenant un doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

Pour le secteur UB4 :

En bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal

1 - Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie). Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

2 - En cas de retrait celui-ci devra être de 2 mètres minimum.

En bordure des autres voies

1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder 2,50 m mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP :

Les EICSP et les opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement

- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 mètre

Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions en retrait à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

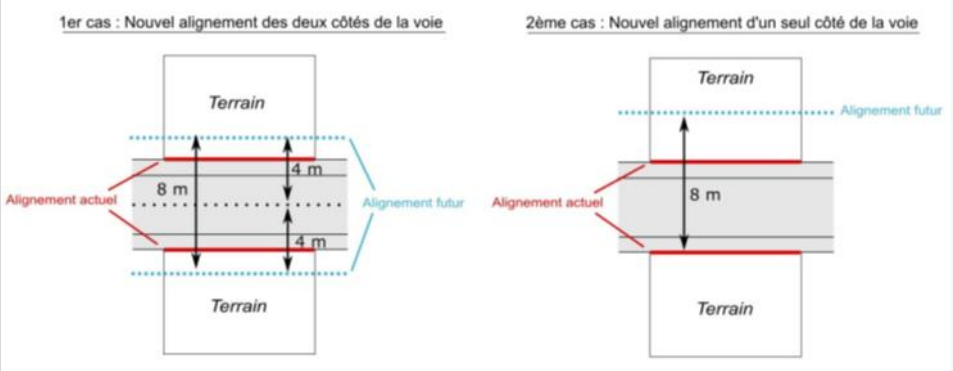
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.6 :

Champ d'application :

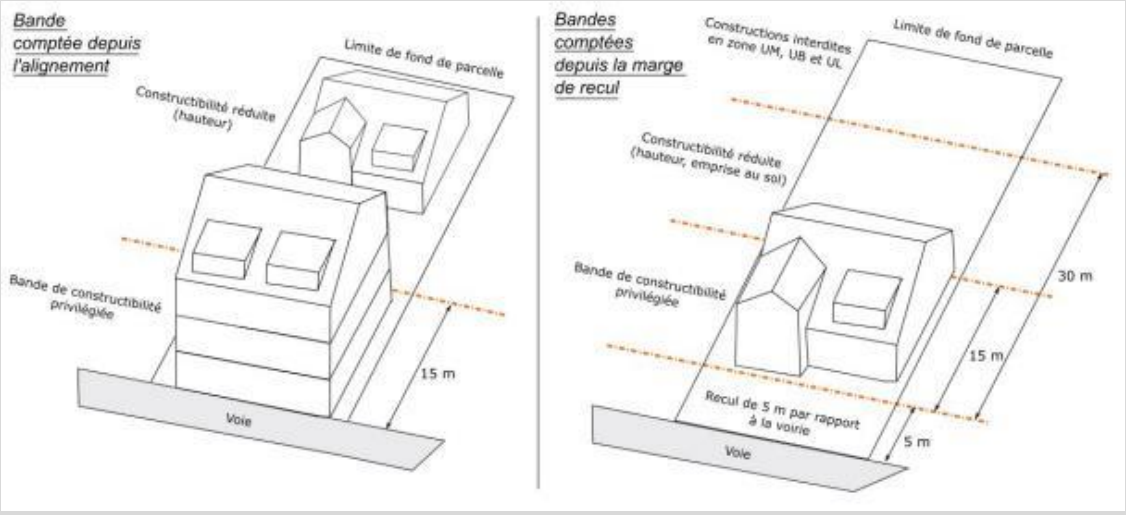
Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l'élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le point de départ de l'élargissement se situe à l'axe de la voie de sorte que l'élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

Lorsque l'élargissement ne concerne qu'un côté de la rue, le calcul se fait à partir de l'alignement opposé.



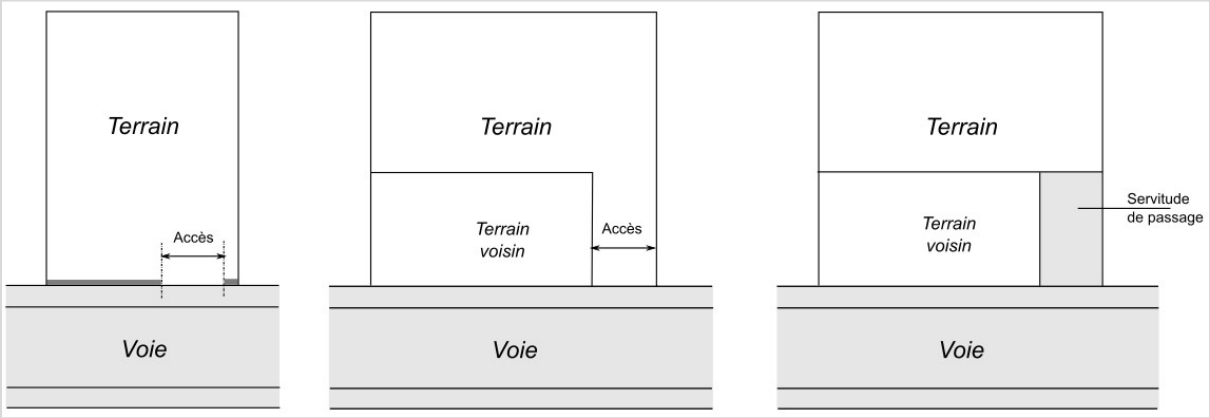
Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le

terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Toute voie nouvelle créée après la date d'approbation du PLUi doit avoir une largeur de 8 m minimum. La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Les voies privées nouvelles ne sont pas constitutives d'un nouvel alignement.

Dispositions applicables aux secteurs :

Règles générales

1 - En secteurs UB1a, UB2a, UB2b et UB2d, sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.

2 - En secteur UB1b, toute construction devra être implantée en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où une implantation à l'alignement est imposée.

3 - En secteur UB2c, les constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ou en retrait minimum de un mètre

4 - Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle, quelle que soit la largeur de la voie, à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra pas être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdite). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.

5 - Pour les immeubles implantés à l'alignement d'une voie ayant une largeur supérieure ou égale à 18 m, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public plus important que celui visé au 4e point de l'article UB.6, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6 m au-dessus

du niveau du trottoir. Si ces dimensions ne sont pas respectées, seul le surplomb visé au 4e point de l'article UB.6 sera autorisé.

6 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas l'implantation exigée à l'article UB.6 :

- Les surélévations dans la continuité des murs existants sont autorisées dans le respect des autres articles du présent règlement.
- Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

7 - Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

8 - Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.

9 - Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux. Cet article ne s'applique pas en UB2c.

10 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul.

11 - Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait.

Règles particulières

1 - Une implantation différente de celle exigée au présent article sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul ou à l'alignement, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée ou l'alignement.

2 - Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques ou à l'alignement, une dérogation d'implantation différente que celle imposée au présent article pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.6 :

Champ d'application :

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Règle générale :

1 - Les constructions sont implantées en limite de voie .

2 - Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter des niveaux en attique.

Pour le secteur UB2 :

1 - Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains situés à l'extrémité des voies offrant une perspective vers la Marne (avenue Georges Clémenceau, avenue de la République), leur implantation en recul de la voie peut être admise dès lors que cette implantation favorise le maintien des vues vers la Marne. Dans ce cas, le recul de la construction doit être au moins de 5 mètres.

Règles applicables dans des cas particuliers

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

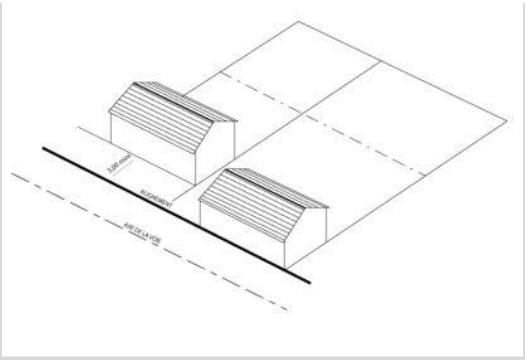
1. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent 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 d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;

Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.6 :

Champ d'application :

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



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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.

2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, en complément de la disposition ci-avant, en cas d'implantation à l'alignement, pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue comprise au minimum de 15 mètres de longueur, un retrait partiel doit être aménagé. Ce recul, de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

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

4 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

5 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Dispositions particulières

1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4)

2 - Une implantation autre que celle prévue à l'article 6 peut être autorisée : - pour favoriser une continuité bâtie,

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

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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

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

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

Saillies en surplomb des voies

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

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

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

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

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

Isolation thermique

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.6 :

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons.*

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

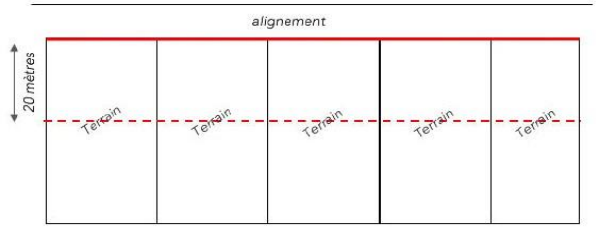


Schéma illustratif 2

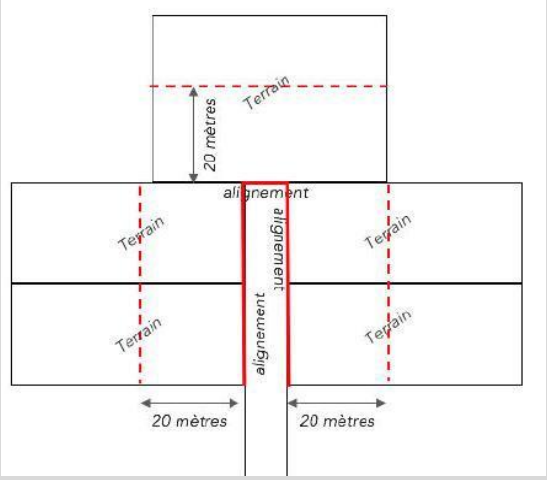


Schéma illustratif 3

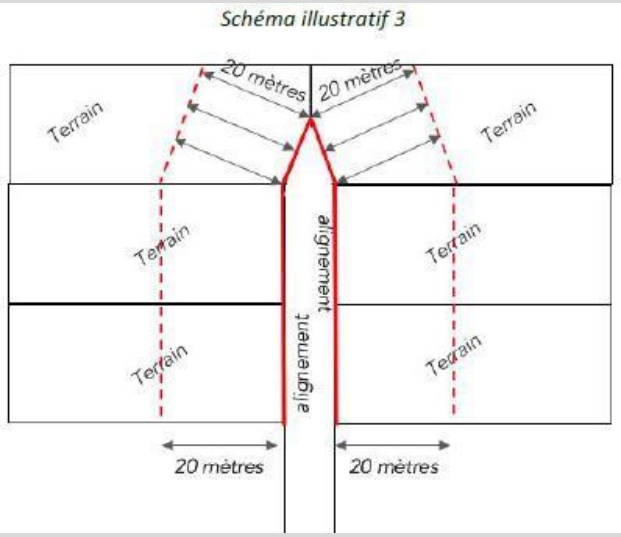
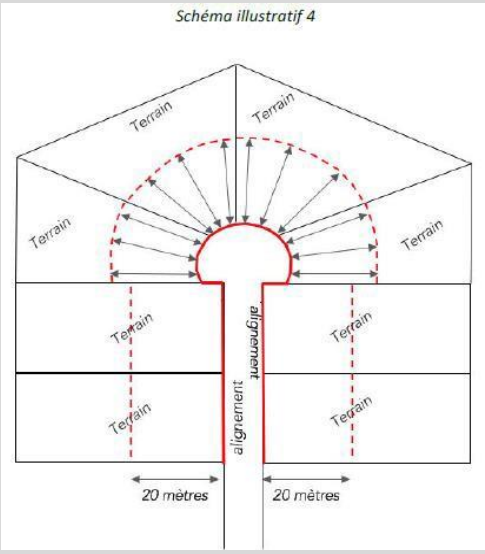


Schéma illustratif 4



<u>Dispositions générales</u>

1 - Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :**

- **5 mètres** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

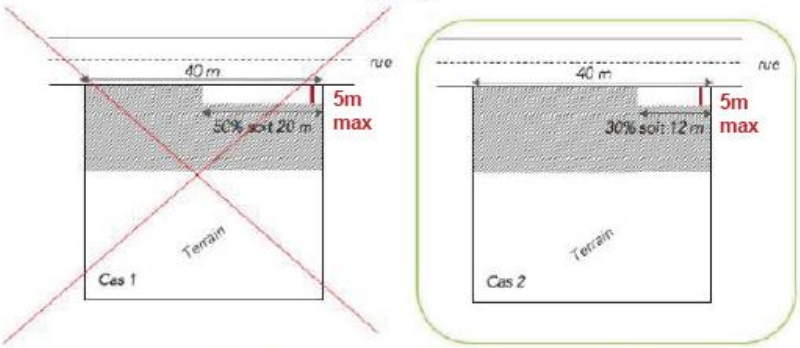
2 - Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Une implantation différente de celles imposées ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

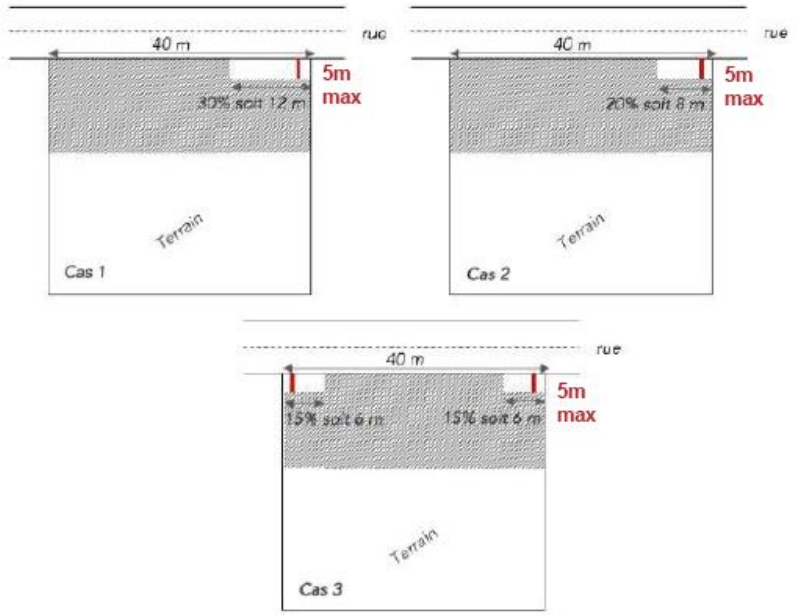
3 - Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 5 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle



Pour exemple - Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



5 - Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir peuvent être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

6 - Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

7 - La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

8 - Les balcons sont autorisés sauf en surplomb du domaine public.

9 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 m.

Dispositions particulières

1 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

2 - Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

3 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article UB.6 :

- Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul imposée.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 5 ~~3~~ m.

4 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UB.6 s'appliquent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.6 :

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 2 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Pour le secteur UB2 :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. La marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.6 :

Champ d'application :

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés et paysagers qui les accompagnent.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ou emprises publiques, dans une bande comprise entre 3 et 5m

2- Les balcons et terrasses ne peuvent pas s'implanter dans la bande entre 0m et 3m.

Dans le secteur UB2 :

1 -Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 -Un surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, celles-ci peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou respecter un recul de 1m au minimum.

2 - Les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur ; cette dimension sera portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3 - À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

4 - Des implantations différentes pourront être autorisées dans une limite de 20% :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;
- pour assurer un rythme de façade et rechercher une variation de l'implantation.

5 - Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

6 - La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

7 – Dans le cadre des constructions neuves situées sur les zones UB1 et UB2, l'implantation devra être en retrait par rapport à l'alignement sur l'ensemble de l'opération. Seront autorisés les décrochés, en dehors de la marge de recul, pour assurer un rythme à l'opération.

Pour la commune de Vincennes – UB.6 :

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle. Règle générale

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est prévue à l'article UB7, est augmentée de la largeur du recul, dans la limite de 5 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement . Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
6. lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, de Joinville-le-Pont et de Saint-Maur-des-Fossés :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

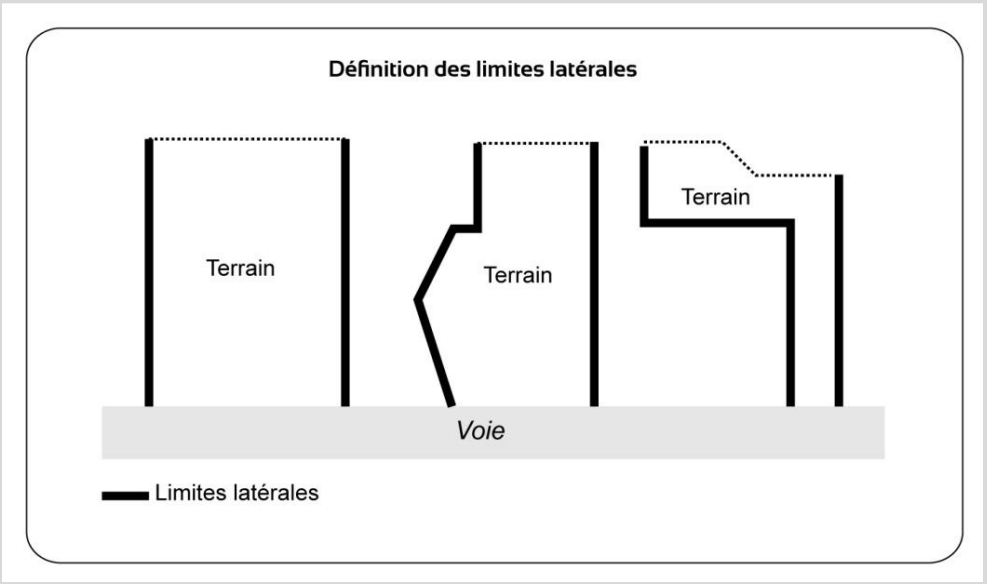
d - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

Dispositions communales :

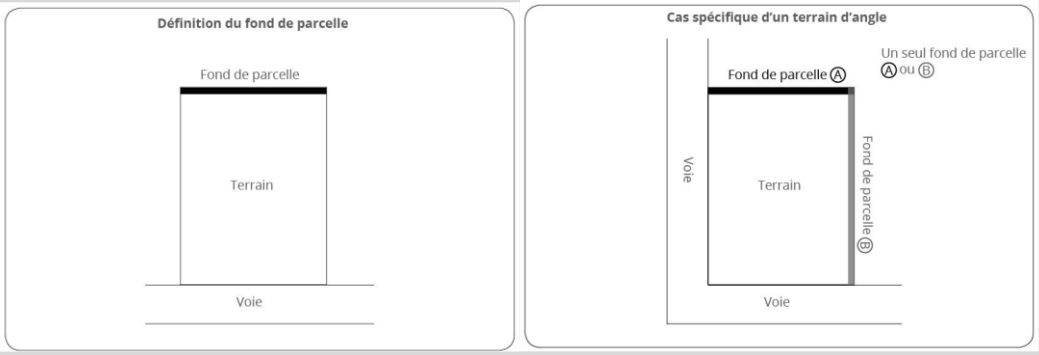
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.7 :

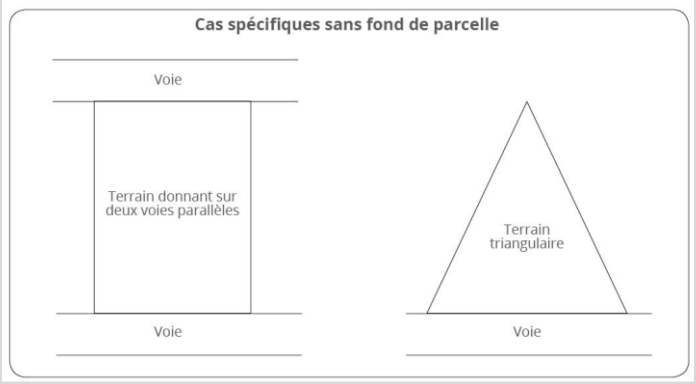
Champ d'application :

Limites séparatives latérales : Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la voie, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).



Limites en fond de parcelle : Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues. Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).





<u>Vue directe</u> :

La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- *Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,*
- *Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,*
- *Les balcons,*

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- *Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)*
- *Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²*
- *Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,*
- *Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides*
- *Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides*

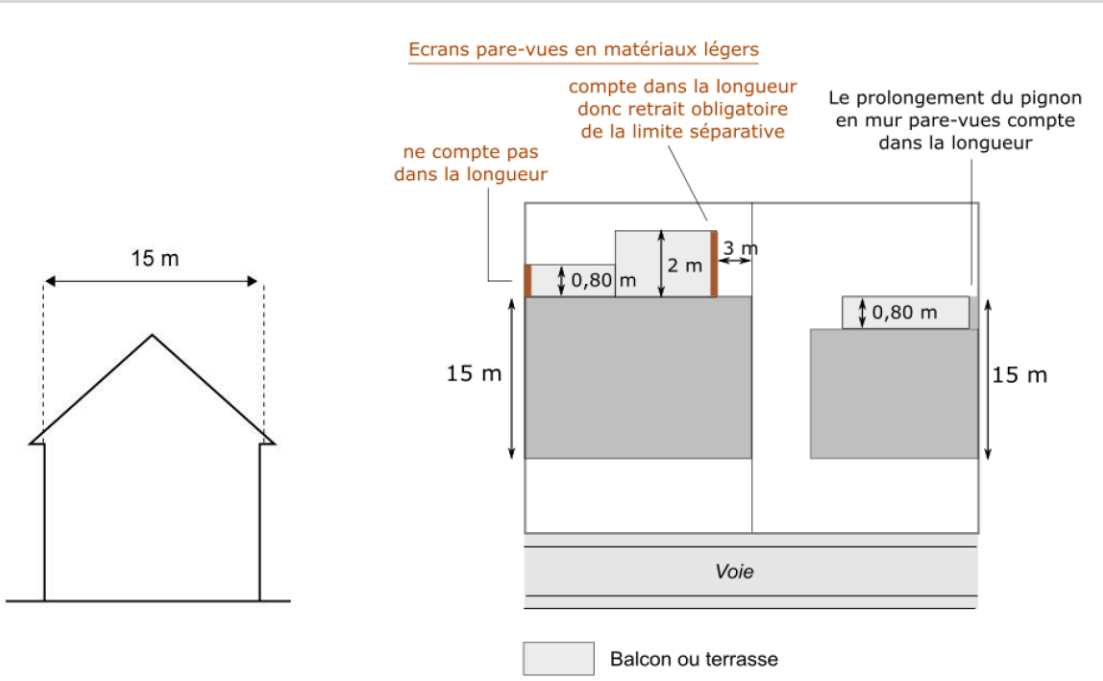
<u>Mur pignon</u> :

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la totalité de la façade implantée sur cette limite séparative y compris les éventuels retraits, décrochements.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

- *compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m ;*
- *sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quelle que soit sa longueur.



<u>Dispositions générales :</u>

1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

2 - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

3 - Spécifiquement en zone UBb, pour les unités foncières disposant d'une longueur de façade supérieure à 20 m, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2, 50m vis-à-vis des limites séparatives latérales.

4 - En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus. Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

5 **- En zone UB et en secteur UBb**, la longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

6 - Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), les constructions seront implantées avec un retrait d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

7 - Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

8 - Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

9 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

10 - Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

11 - Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter ; un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois) »

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.7 :

Dispositions applicables aux secteurs :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Pour le secteur UB1 et le secteur UB1a :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait desdites limites.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres avec ou sans vues.

Pour le secteur UB2 :

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.7 :

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

5 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

6 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.7 :

Champ d'application :

Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 6 s'appliquera sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Dispositions générales :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

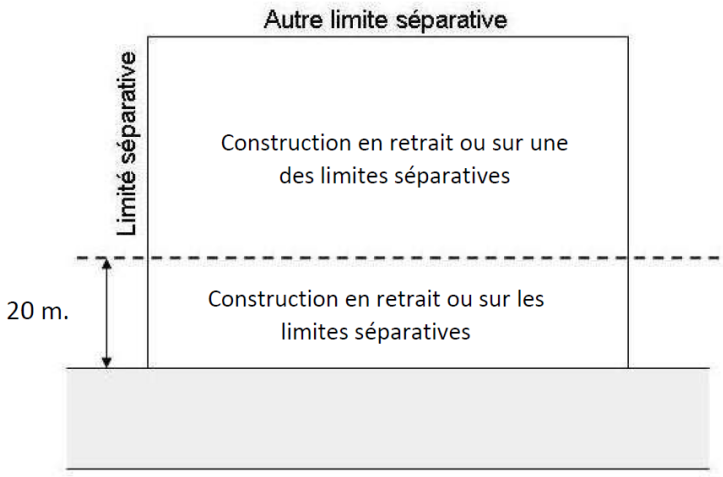
En secteur UB1 et UB2 :

1 - Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)

- ou en retrait

2 - Au-delà de la bande de 20 m., les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives.



En cas de retrait celui-ci devra être :

- de 6 m. minimum,

- ou de 2,50 m. minimum dans les cas suivants :

  - façade(s) sans vues,
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
  - pour les piscines.

En secteur UB3 :

1 - Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparative(s), ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à 10 m.

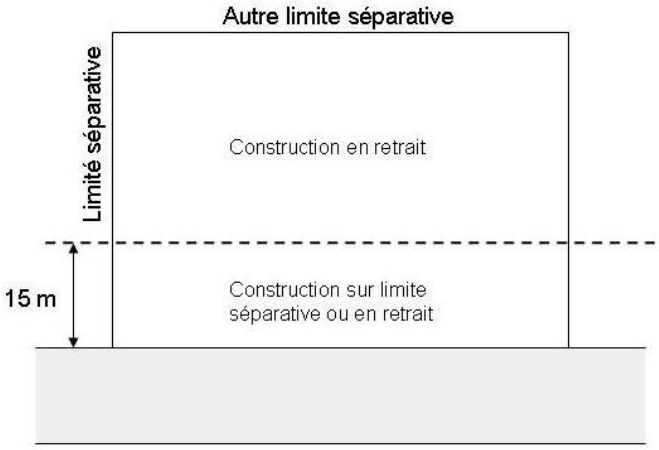
En secteur UB4 :

1 - Dans une bande de 15 m. à compter de l'alignement des voies, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)

- ou en retrait

2 - Au-delà de la bande de 15 m., les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contigües à la construction principale seront autorisées sur deux limites séparatives.



En cas de retrait celui-ci devra être :

- de 6 m. minimum,

- ou de 2,50 m. minimum dans les cas suivants :

  - façade(s) sans vues,
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
  - pour les piscines.

Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP :

En secteur UB1 :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

• Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)

• Ou en retrait :

- de 6 m. minimum,

- ou de 1,50 m. minimum dans les cas suivants :

  - façade(s) sans vues,
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide

En secteur UB2 :

Les EICSP et opérations comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)

- Ou avec un retrait au minimum de 2 mètres

En secteur UB4 :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- de 1,50 m minimum

  - dans le cas de façade(s) sans vues,
  - ou de nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide

- 6 mètres minimum dans les autres cas.

Dispositions particulières

Pour UB1, UB2 et UB4 :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus :

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au dans les dispositions générales,

- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée plus haut doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

Pour l'ensemble de la zone :

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés.

Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

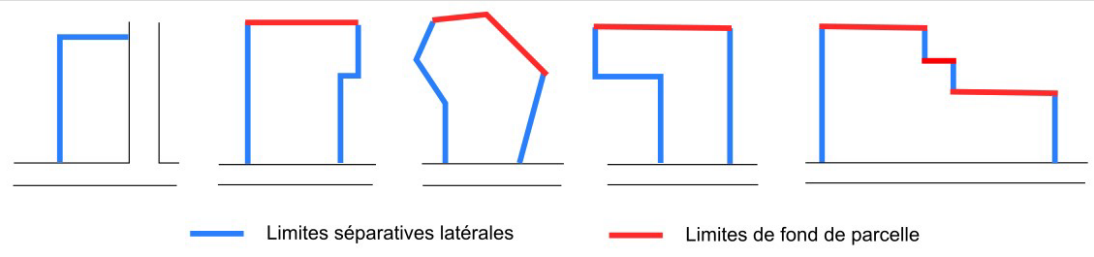
Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.7 :

Champ d'application :

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales, située à l'opposé de la voie. Un terrain à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Pour mesurer le retrait entre la façade de la construction et la limite :

- *S'il s'agit d'une limite séparative latérale : les balcons sont compris*
- *S'il s'agit de la limite de fond de parcelle, les balcons sont exclus.*

Baies créant des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0,20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

<u>Les exceptions :</u> ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

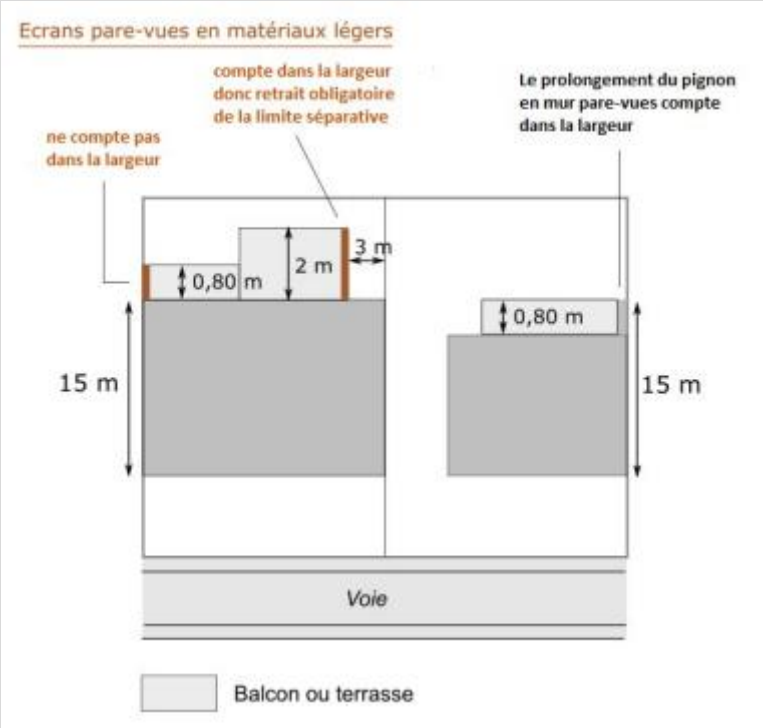
Un pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette largeur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

- compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;

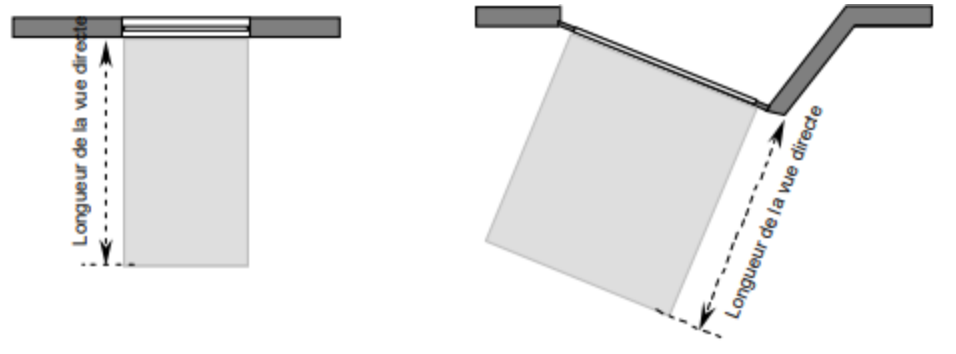
- sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la largeur du mur pignon et ce quelle que soit sa largeur.

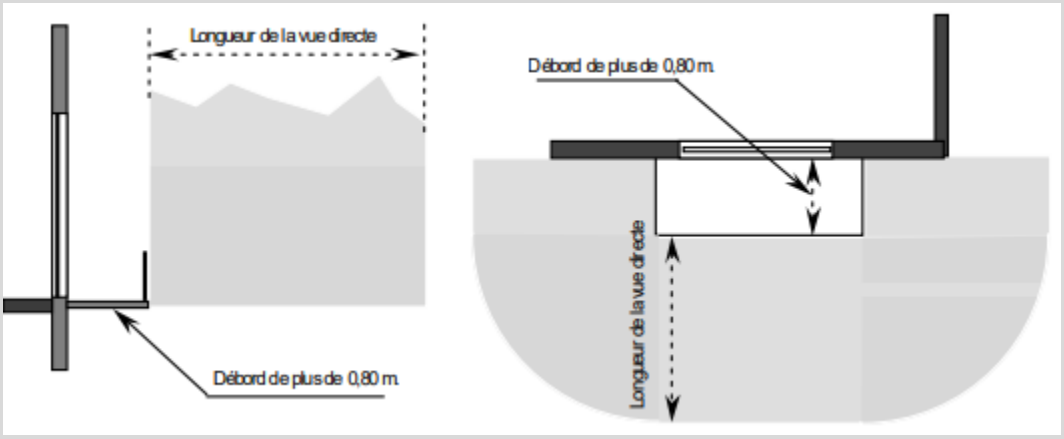


<u>Baies</u> :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptés en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Règles générales :

1 - Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum imposée ou indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

2 - En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

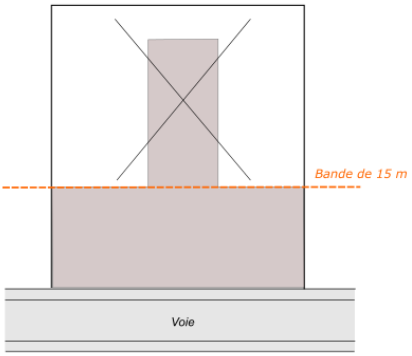
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

3 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul exigée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), il ne pourra pas y avoir d'avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation.



4 - Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Cette distance sera de :

- 5 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 10 m minimum en cas de baies.

5 - La largeur du pignon des constructions en limites séparatives est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une largeur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

6 - Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositions figurant à l'article UB.6 s'appliquent.

7 - Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

Règles particulières

8 - En UB2d, il n'est pas fixé de règles.

9 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées à l'article UB.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative dans le respect des autres règles du présent règlement.

10 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article UB.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait

existant entre la construction et la limite de fond de parcelle dans le respect des autres règles du présent règlement.

11 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture-terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent.

12 - Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.

13 - Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle.

14 - Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.

15 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

16 - Les balcons et les terrasses situés à plus de 0,20 mètre du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

17 – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

18 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.7 :

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 36 mètres.

2 - Dans le premier tiers de cette bande, à compter de la voie, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans les deux autres tiers de la bande, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

3 - Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

4 - Toutefois, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait , l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit, alors, respecter les distances imposées par ladite servitude.
- 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 en retrait.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

1 - Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :

- en retrait des limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de terrain .

2 - Toutefois, une implantation en limite séparative est admise lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans les héberges de la construction sur laquelle elle s'adresse sur une distance au moins égale à celle des retraits imposés ci-dessus et dans le respect des hauteurs imposées à l'article 10.

Le calcul des retraits

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

1 - 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/2), avec un minimum de 6 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain :

2 - Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

Dans le cas où la limite de fond de terrain constitue également une limite avec une zone pavillonnaire (secteurs UP1, UP1a, UP2a, UP2b et UP2c), le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Règle applicable dans des cas particuliers

3 - Un retrait moindre que celui prévu dans cet article peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 présent article ;
- 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 UB.8 ;
- 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 différente de celle prévue au présent article.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

Règles d'implantation

1 - Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

2 - Toutefois, lorsque la limite de fond de terrain correspond à la limite d'une zone UP1 (secteurs UP1 et UP1a), les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite.

3 - 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 accolé à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.

Calcul des retraits

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L = H/2), 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 au tiers de la hauteur de la façade (L = H/3), avec un minimum de 3 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain en limite de la zone UP1 (UP1 ou UP1a)

L'implantation des constructions doit respecter, par rapport à une limite séparative de fond de terrain correspondant à une limite d'une zone UP1 (UP1 ou UP1a), un retrait minimal de :

- 6 mètres en **secteur UB2** ;
- 8 mètres en **secteur UB2a.**

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 d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 présent article.

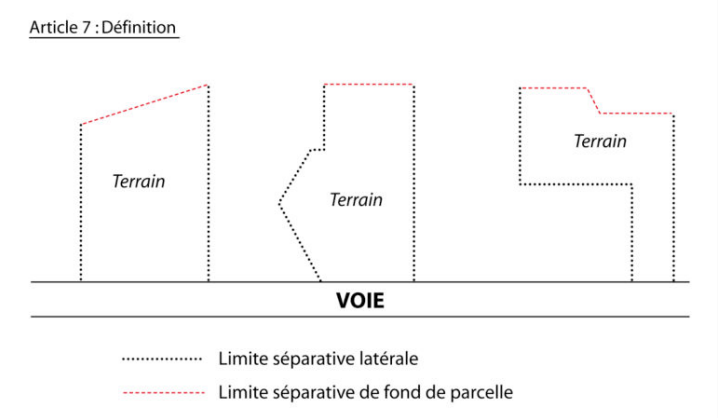
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune , au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UB.8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue au présent article

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.7 :

Champ d'application :

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

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



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

N'est pas considérée comme une baie :

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

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

Dispositions générales :

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;

- en retrait.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait :

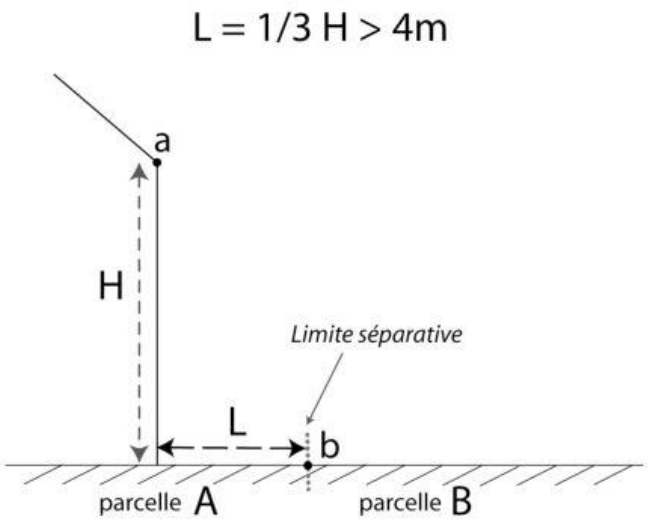
- dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM ;
- et par rapport à / aux limite(s) de fond de parcelle.

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

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

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

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



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

Dispositions particulières

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

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

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

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 et L.151-23.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.7 :

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage ;

• les perrons.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

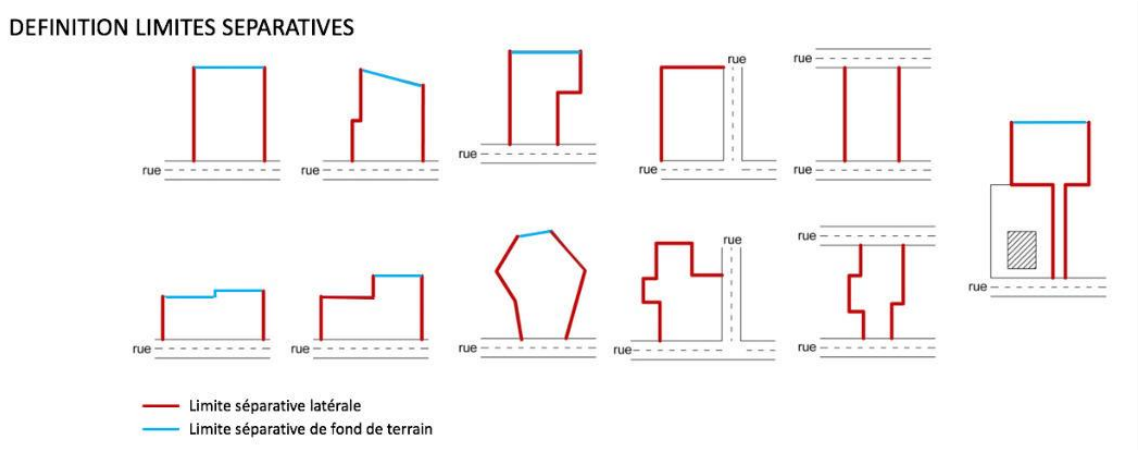
- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

- les paves de verre ;

- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.



• *Limites séparatives de fait*

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

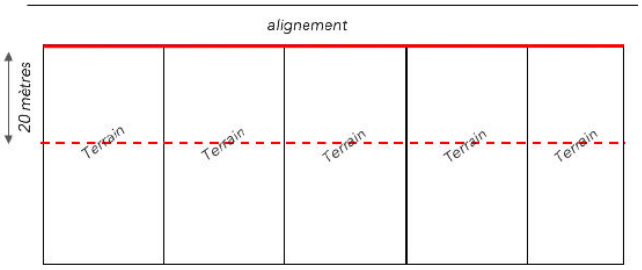


Schéma illustratif 2

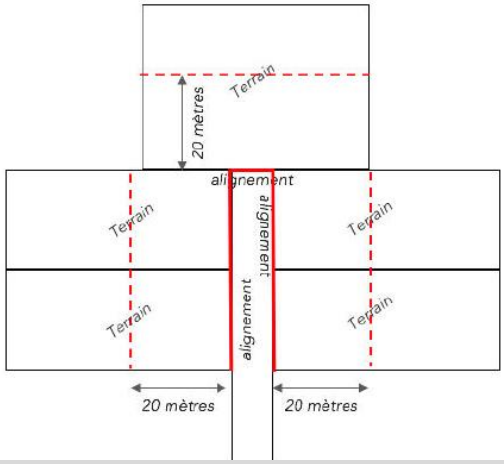


Schéma illustratif 3

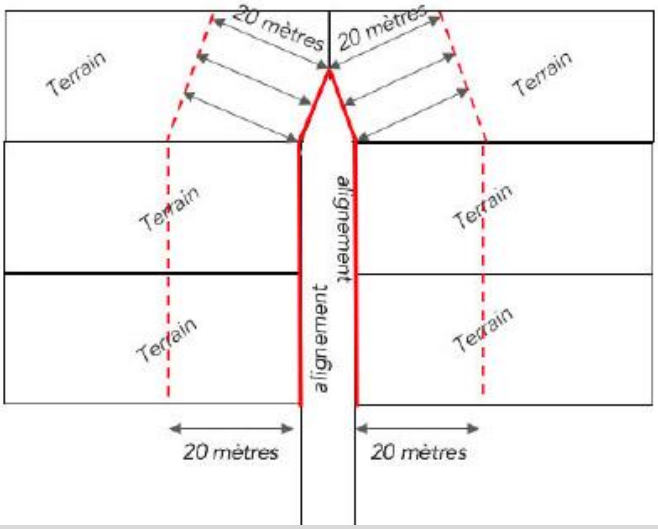
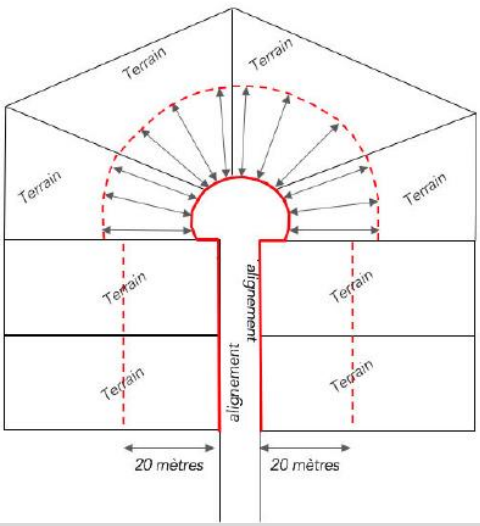


Schéma illustratif 4



Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

Dispositions générales :

1 - Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

2 - Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

3 - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

4 - L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

5 - En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale.

6 - En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

7 - Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

8 - Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

9 - Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

10 - Pour l'application de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

11 - Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

L'implantation de terrasses accessibles d'une hauteur supérieure à 60 cm est interdite en limite séparative.

Pour qu'une terrasse soit accessible, la construction, existante ou projetée, sur laquelle elle repose, doit être implantée :

- Soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative et être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Cette règle s'applique également aux toitures terrasses mais ne s'applique pas pour les retraits en attique pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

12 - Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou s'implanter avec un retrait de 1.90 m s'ils sont pourvus d'un pare-vue de 2 m de haut.

13 - Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

14 – Dans tous les cas, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

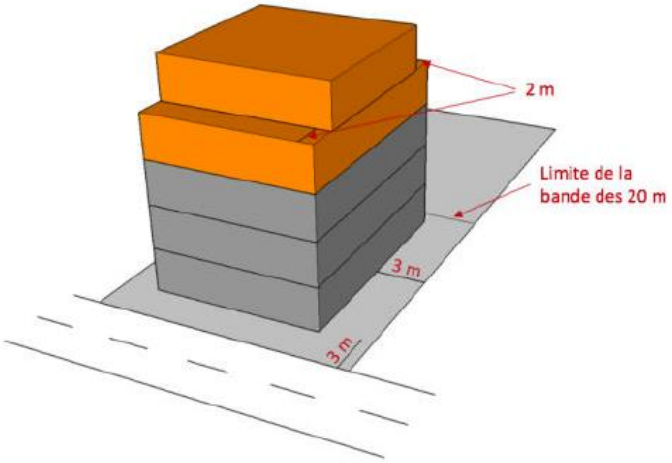
1 - Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

a) Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives ;
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation

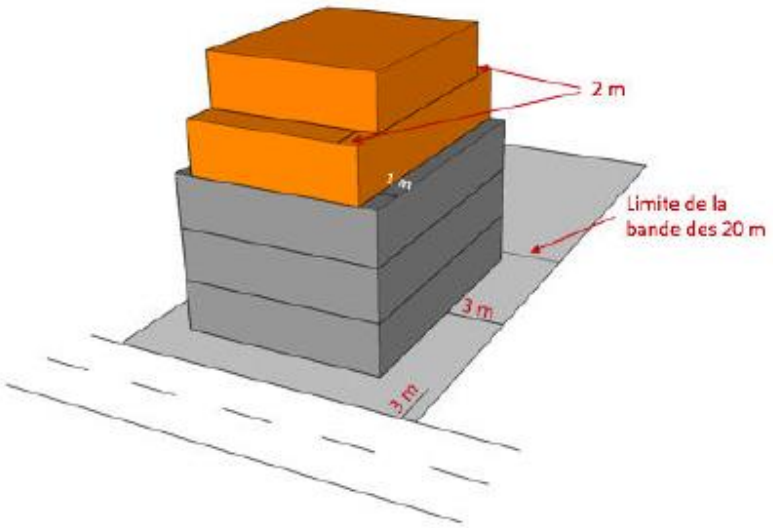
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



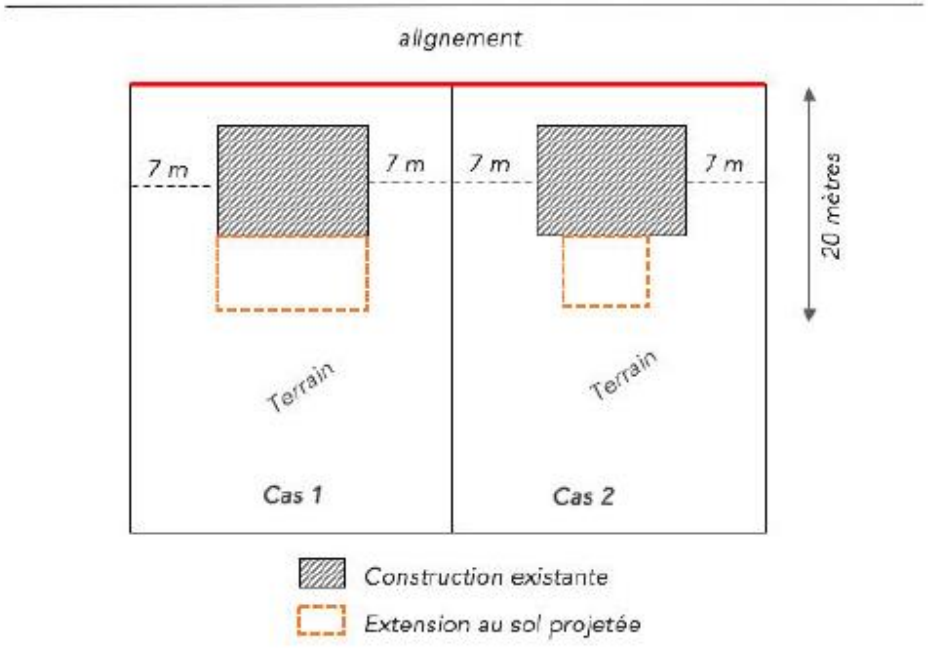
Construction existante

Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales

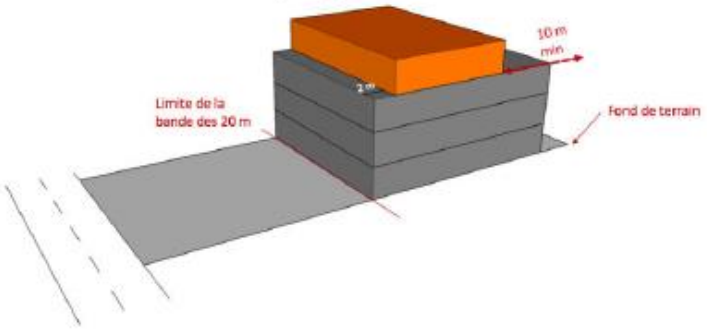


b) Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Pour exemple - Schéma illustratif 3 : cas d'une surélévation

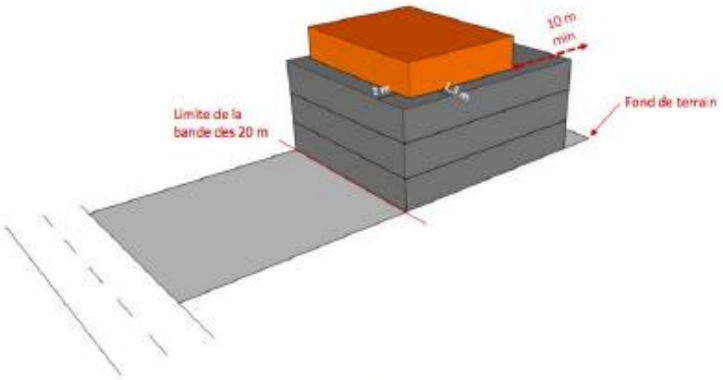
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

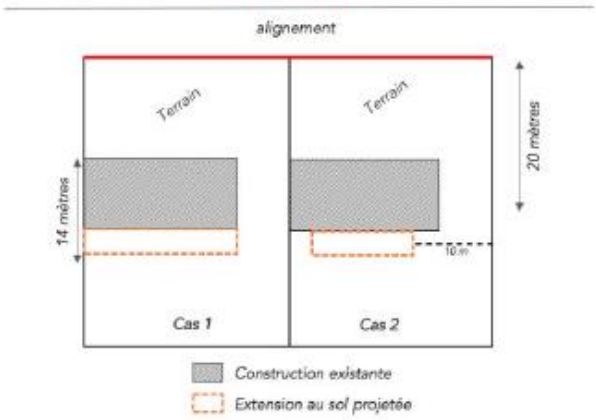


Construction existante

Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 4 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants / Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



2 - Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospects imposés dans les dispositions générales, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 mètres,
- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

3 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

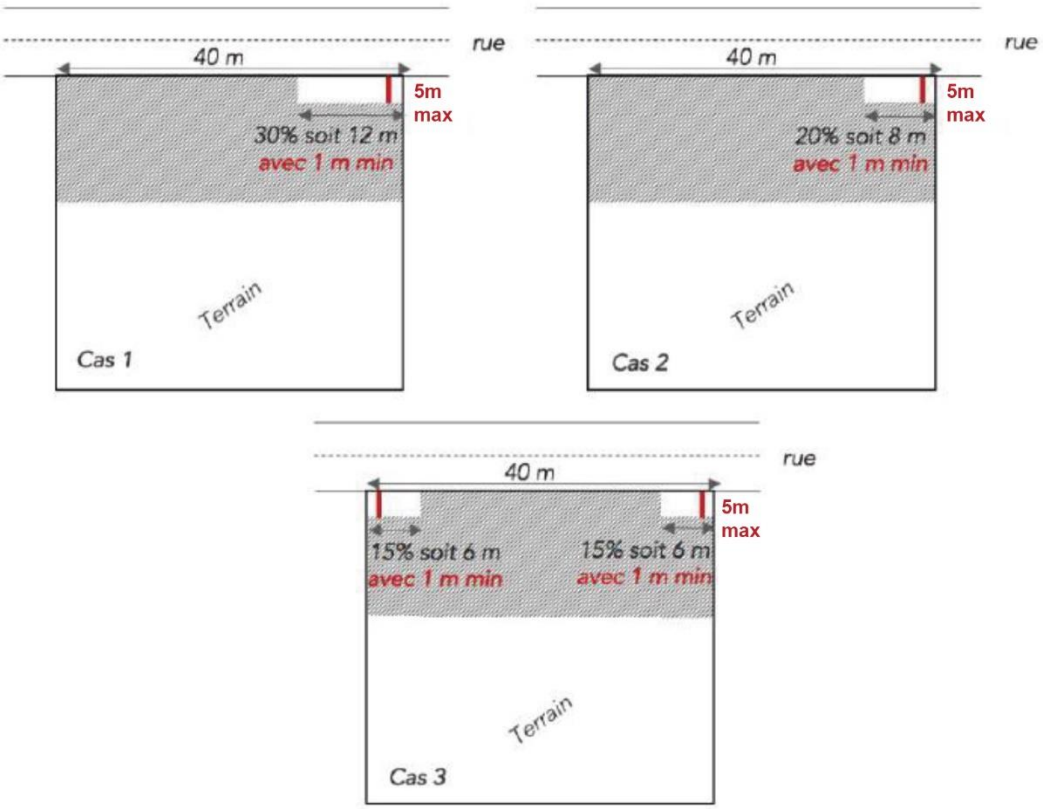
4 - Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article UB.6, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

Pour exemple - Schéma illustratif

Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion

Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion

Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



Pour la commune de Saint-Maurice – UB.7 :

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Pour le secteur UB1 :

1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul règlementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul , à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 0,5 mètre.

Pour le secteur UB2 :

Les constructions s'implanteront en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique), ou en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul règlementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul , à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

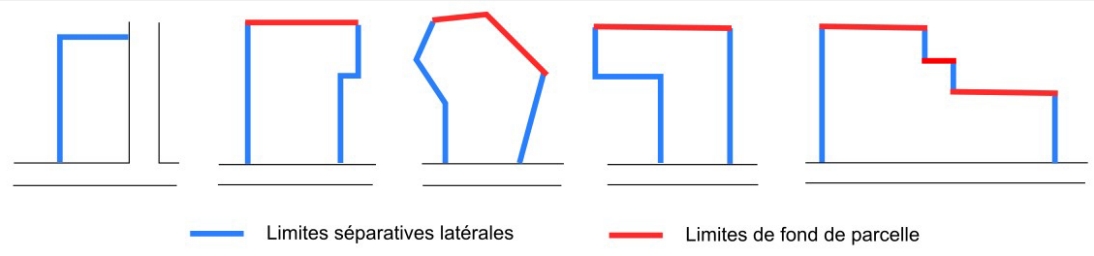
Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.7 :

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1 - En limite de fond de parcelle, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles

3 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucides). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

4 - Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

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

6 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

7 - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

8 - Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles de vues précédemment citées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux dites règles ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;

9- Toute ouverture et tout dispositif opaque/translucide sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

En dehors du secteur d'OAP Route de Bry :

1 - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

2 - En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Dans le secteur d'OAP Route de Bry :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance de 5m minimum.

Pour le secteur UB2 :

1 - Les constructions nouvelles situées en front bâti le long de la voie doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

2 - Les constructions nouvelles situées en second rang peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

3 - En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Pour la commune de Vincennes – UB.7 :

Champ d'application :

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*

- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Dispositions générales :

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dans le secteur UB1a et UB1b : en application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans le secteur UB1b : La bande de constructibilité principale est portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) et pour les commerces et activités de service.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait , la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (*cf. 5.12.1m- grille patrimoniale pour la commune de Vincennes en annexe du règlement*) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait , l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
5. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives ;
6. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
7. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions de l'article 7.

Toutefois, sont tolérés :

- Les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m^2.
- **Dans le secteur UB1 :** les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol ;
4. **Dans le secteur UB1**, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 3.3 – Annexes du règlement) ;

Dans le secteur UB1, la hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres.

Le calcul des retraits

Pour les parties de construction comportant des baies

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=1/2 H), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis 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 PLUi 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 ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UB.11 ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UB.8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
4. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.8 :

Règle générale :

a - **La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière** est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la **demi-hauteur** de la façade du bâtiment (L=H/2), avec :

- L=H/2 avec 8 mètres minimum si la façade comporte des vues directes ;

- L=H/2 avec 4 mètres minimum dans le cas contraire.

Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.8 :

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.8 :

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 – L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

4- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.8 :

Les constructions non contigües situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- **6 mètres minimum**. en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

- **2,50 mètres minimum**. dans le cas contraire

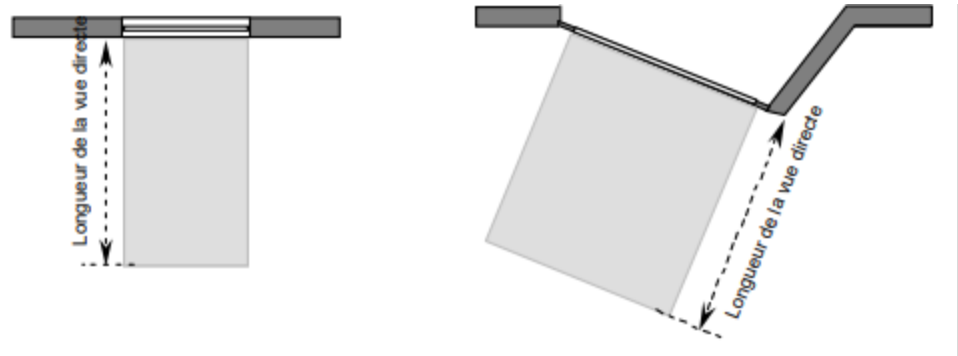
La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux EICSP.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne– UB.8 :

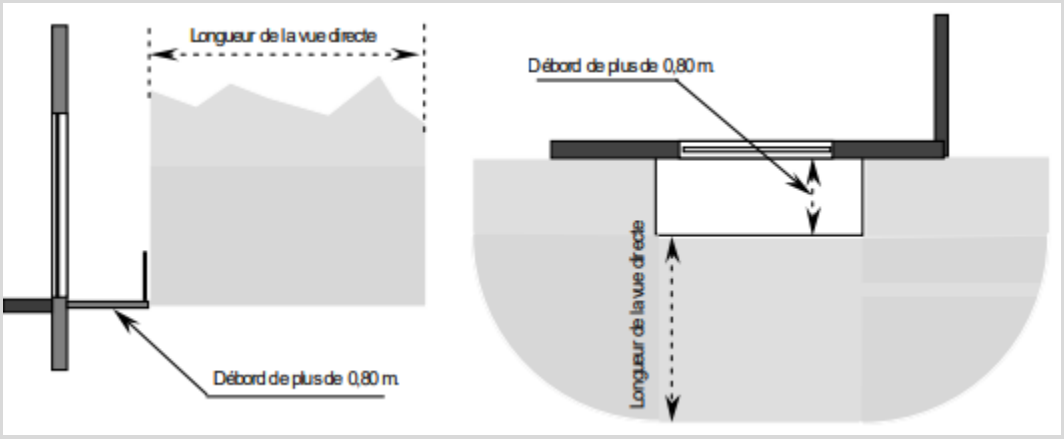
Champ d'application :

Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptés en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

<u>Baies créant des vues :</u> sont considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*

- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - Dans l'ensemble de la zone sauf en UB2c et UB2d :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- À la hauteur du bâtiment le plus haut, en son point le plus haut, (soit L=H) avec au minimum 12 mètres en cas de baies.
- 12 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.

2 - Pour le secteur UB2c :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.
- 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.

3 - Pour le secteur UB2d :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à 12 m.

4 – La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

5 - Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comporte des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.

6 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

7 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

8 - En cas d'établissement d'une cour commune, il sera fait application du présent article qui fixe la distance entre deux bâtiments.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.8 :

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non

compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

Pour le secteur UB1 :

1 - La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (L = H/2), avec un minimum de 8 mètres.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

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

- à la hauteur de la façade de la construction projetée (L= H), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies ;
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction projetée (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies .

4 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.8 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.8 :

Champ d'application :

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

•les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contigües, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades doit être au moins égale en tout point à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.8 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.8 :

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de

l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contigües, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 8 m entre deux balcons et de 10 m de façade à façade ;
- entre deux constructions non contigües, sans vue directe et y compris les annexes, le retrait minimum autorisé est de 5 m ;

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée

Pour la commune de Vincennes – UB.8 :

Dispositions générales :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Une distance entre deux constructions différente peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Dispositions applicables à toute la zone :

1 - Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol., ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

2 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale :

- à 50% en **zone UB et secteur UBa**,
- à 40 % en **secteur UBb**

pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UB.14.

3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront bénéficier d'une emprise au sol qui pourra être portée jusqu'à 60 %.

Pour le secteur UB et UBa :

1 – L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m^2 maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m^2.

Pour le secteur UBb :

1 – L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m^2 maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m^2.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments en saillie et débords par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 et le secteur UB1a :

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 70%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

Pour le secteur UB2 :

Pour toutes les constructions à destination de logement, les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels.

Dispositions générales

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Pour le secteur UBb :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 55% de la superficie totale du terrain.

Pour les secteurs UBa et UBb :

- Au-delà de la bande des 20 mètres, l'extension des constructions existantes dans la continuité du bâti existant est autorisée dans une emprise de 15m² maximum.

Dispositions particulières :

1- Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

3 - *Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.9 :

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone sauf UB3 (non-règlementé) :

Dispositions applicables aux EICSP :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UB1a et UB1b :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) :

a) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun :

L'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à 100 % de la bande de 20 m. définie par rapport à l'alignement de cette voie.

b) En bordure des autres voies :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 90 % de la bande de 20 m. définie par rapport à l'alignement de la voie en question.

2 - Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 20 % de la superficie du terrain située au-delà des bandes 20 m.,
- et 50 % pour les constructions destinées aux commerces et activités de services dont la hauteur maximum au faitage ou à l'acrotère ne dépasse pas 4m.

Pour le secteur UB2 :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

1 - En UB2 hors UB2a, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

2 - En UB2a, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UB3 :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Pour le secteur UB4 :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) :

- En bordure de l'Avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal, l'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à 100 % de la bande de 15 m. définie par rapport à l'alignement de cette avenue.
- En bordure des autres voies, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 90 % de la bande de 15 m définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

Nota : Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de 15 m rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

2 - Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain située au-delà des bandes 15 m. Ce pourcentage étant porté à 50 % pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faitage ne dépasse pas 3,50 m.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

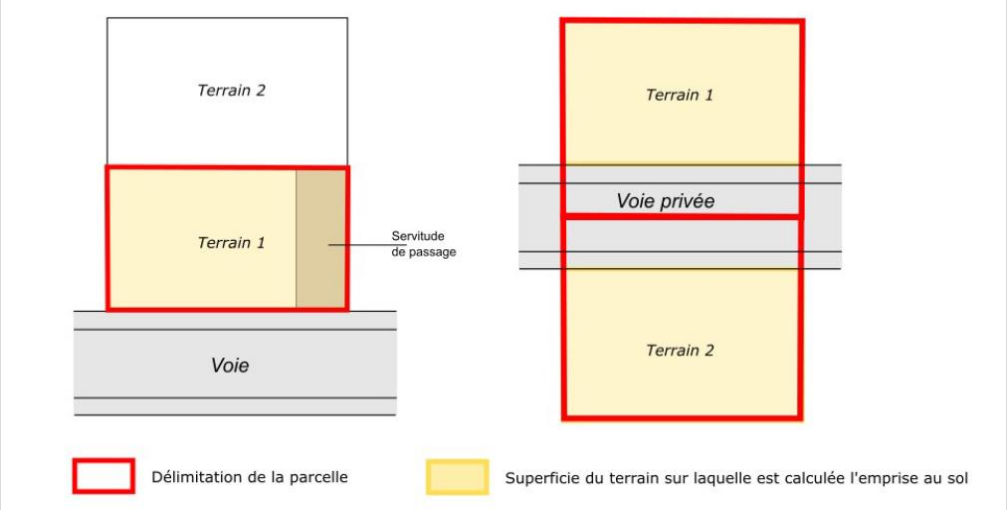
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons,*
- *les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).*

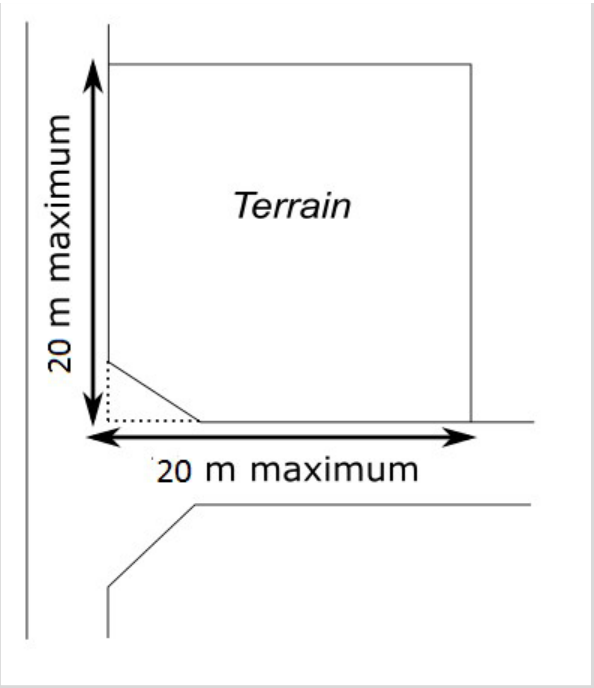
Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies. Pour ce calcul, le terrain pris en compte correspond à l'unité foncière dans sa totalité.



Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UB1a et UB1b :

1 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

2 - En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie au présent article pourra être dépassée dans la limite de 75% maximum.

Pour le secteur UB2a :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UB2b :

1 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- pour du logement : 50% de la superficie de l'unité foncière,
- pour de l'activité : 75% de la superficie de l'unité foncière.

2 - En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie au présent article pourra être dépassée dans la limite de 90% maximum.

Pour le secteur UB2c :

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est variable selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80 % de la superficie de terrain concernée. Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 100% ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % de la superficie de terrain concernée et à 60% pour les constructions à destination d'un service public.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.

2 - Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce ou de l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 75%.

Dispositions particulières

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une emprise au sol supérieure à celle définie ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

2 - 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 m^2 en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus de 1 mètre de profondeur,*

- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions générales :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg.

3 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *les murs de clôture*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m²,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - À l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement ou du filet d'implantation obligatoire lorsqu'il existe :

- l'emprise au sol ne peut dépasser 70% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Au-delà de la bande de 20 m l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 10% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions particulières

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.9 :

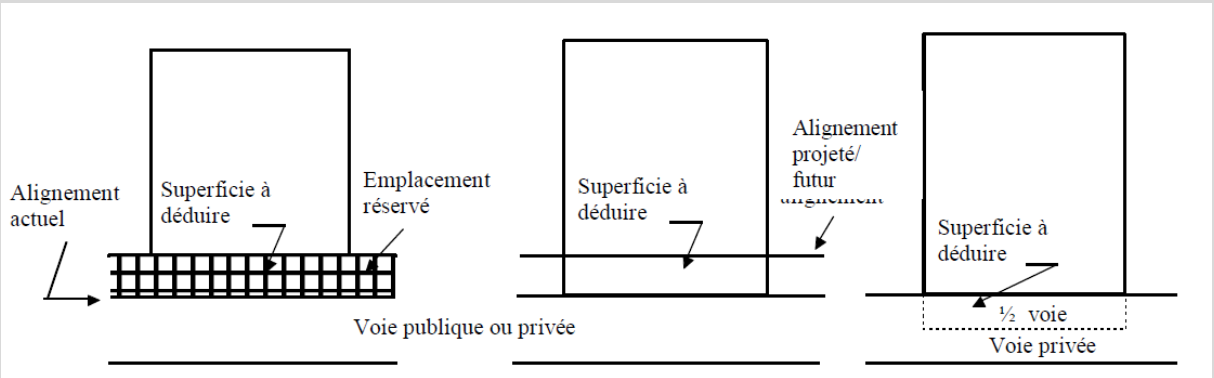
Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UB2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositifs de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *Les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *Les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *Les bassins des piscines*
- *Les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UB2 :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, il peut être autorisé un dépassement de l'emprise au sol maximum autorisée au premier alinéa du présent article, dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, objet de la réhabilitation.

Pour la commune de Vincennes – UB.9 :

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,75 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est situé dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou lorsqu'il s'agit de commerces et activités de service.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50. L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;

- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 5% de la superficie totale du terrain .

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.10 :

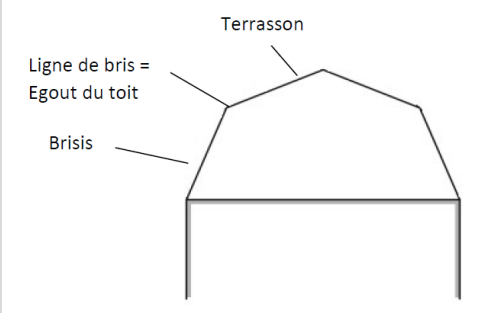
Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le volume, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.

Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composée d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à la zone :

Hauteur maximale des constructions principales

1 - La hauteur maximale des constructions au faitage ou au point le plus haut ne pourra excéder :

- 15 mètres en **zone UB** ;
- 15 mètres **en secteur UBa** ;
- 12 mètres **en secteur UBb** ;

2 – Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

Hauteur maximale des annexes :

3 - La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faitage.

Règle d'épannelage :

4 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Cas particuliers

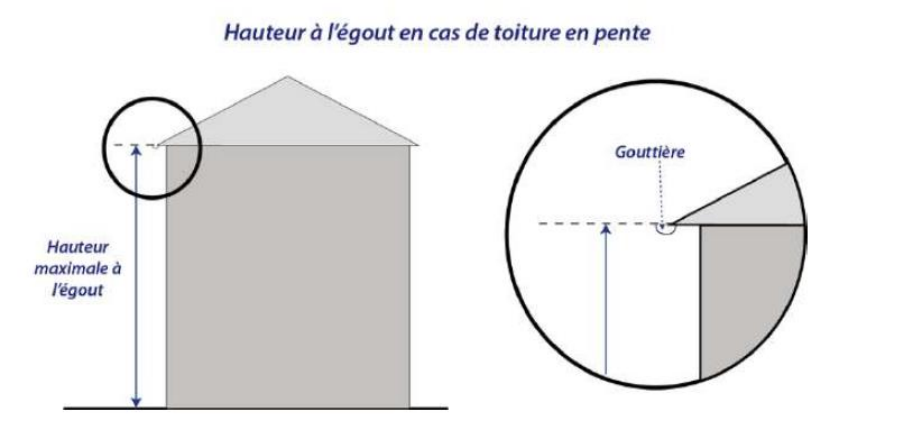
5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

2 - Pour les constructions à toiture à pentes, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur au faitage. Pour les constructions disposant d'une toiture-terrasse, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur à l'acrotère.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.10 :

Champ d'application :

1 - *La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :*

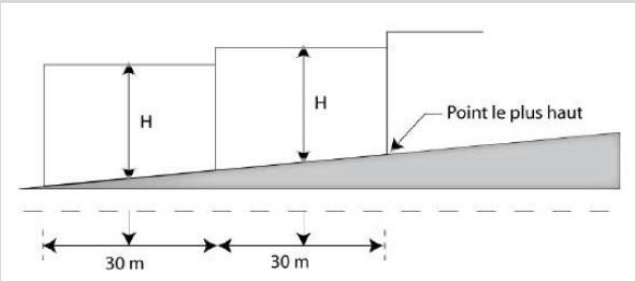


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- *souches de cheminées,*
- *ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),*

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

Dispositions applicables dans le secteur UB1 :

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 4 niveaux + C/A.

Le RDC de grande hauteur est obligatoire uniquement pour les RDC à destination commerciale.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum.

Dispositions applicables dans le secteur UB1a :

L'avenue de la République :

Ce court linéaire présente une section urbaine composée de petits bâtiments implantés à l'alignement et sur les limites séparatives d'étroites parcelles. Ces petites unités foncières abritent des bâtiments généralement à un étage, composé d'un rez-de-chaussée à destination de commerces, d'un étage à destination d'habitation lié au bail commercial et couvert par des toits en pente dont la ligne de faitage est indifféremment parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Ce front urbain fait face à un linéaire important des bâtiments collectifs d'habitation de la Cité-Jardins, inscrits dans le mouvement moderne. Composées de quatre étages sur rez-de-chaussée, couverts par un toit-terrasse, les façades sont construites en briques recouvertes d'enduit projeté sur les étages courants, et couronnées par le dernier étage en brique apparente.

Le rythme horizontal de ce linéaire est en confrontation avec le rythme vertical serré des petites maisons de l'avenue de la République.

Règles spécifiques au secteur UB1a

Toute construction neuve ou extension ou amélioration sera soumise au respect des caractéristiques patrimoniales de la cité-jardin :

- hauteur en concordance avec les bâtiments de la Cité Jardins situés en face ;

Dispositions applicables dans le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout et 13 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum, soit R+2+C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.10 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – **En secteur UBa,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faitage

2 – **En secteur UBb**, à hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

4 - Dans les cas des voies dont la largeur est inférieure à 8m au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite voie, majorée de 4 m (soit H = L + 4).

Dispositions spécifiques :

1 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UB.11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques est règlementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans lesdites villas, ne pourra dépasser 6m à l'égout et 7m à l'acrotère et 9m au faitage.

Dans les cas des villas dont la largeur est inférieure à 4m au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit H = L + 5).

À noter : Les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique règlementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement.

3 - Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique règlementaire.

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique règlementaire sous la légende « Vues remarquables » est interdite. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions définies pour chaque vue sur les fiches règlementaires particulières annexées au présent règlement, et synthétisées sur l'annexe au document graphique règlementaire.

Ces éléments sont repérés au document graphique règlementaire par un cône de vue de couleur noire, sont figurés sur un plan spécifique annexé au document graphique règlementaire, et sont listés dans l'annexe du règlement.

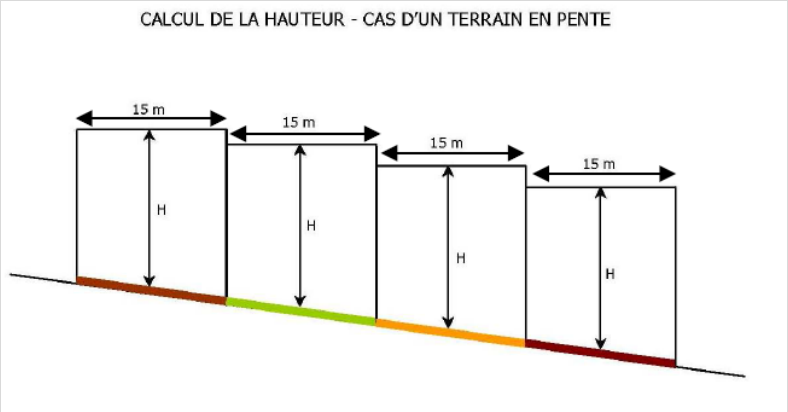
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.10 :

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur

superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - Dans les constructions nouvelles, la hauteur sous plafond dans les étages devra être au minimum de 2,70m.

2 - La hauteur maximale des EICSP n'est pas règlementée.

En cas d'opérations mixtes comportant un EICSP, la hauteur maximale applicable sera celle des opérations hors EICSP, règlementée à l'article UB.10., y compris pour les EICSP dans l'opération.

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.

En UB1a :

1 - Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 20 m. :

a) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun, la hauteur maximale des constructions est de :
   - 15 m. à l'égout
   - et 18 m. au faitage ou à l'acrotère (soit R+4).

b) En bordure des autres voies la hauteur maximale des constructions est de :
   - 11 m. à l'égout
   - et 14 m. au faitage ou à l'acrotère.

2 - Au-delà de cette bande de 20 m., la hauteur maximale des constructions est de :

- 7 m. à l'égout
- et 10 m. au faitage ou à l'acrotère.

En UB1b :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 14 m. à l'égout
- et 17 m. au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UB2 :

1 - Dans une bande de 30 m. à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est de :

- 15 m. à l'égout

- et 18 m. au faitage ou à l'acrotère

2 - En dehors de la bande de 30 m. à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse et sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est de :

- 12 m. à l'égout
- et 15 m. au faitage ou à l'acrotère

Dans le secteur UB3 :

Les hauteurs maximales au faitage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de 62 m. N.G.F.

Dans le secteur UB4 :

1 - Dans une bande de 15 m. à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 15 m :

a. En bordure de l'avenue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions est de :
   - 15 m. à l'égout
   - et 18 m. au faitage ou à l'acrotère.

b. En bordure de la rue Chapsal, la hauteur maximale des constructions est de :
   - 12 m. à l'égout
   - et 15 m. au faitage ou à l'acrotère.

2 - Au-delà de cette bande de 15 m., la hauteur maximale des constructions est de 7 m. à l'acrotère ou au faitage.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.10 :

Champ d'application :

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

Les édicules et ouvrages techniques ne peuvent représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture-terrasse. Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

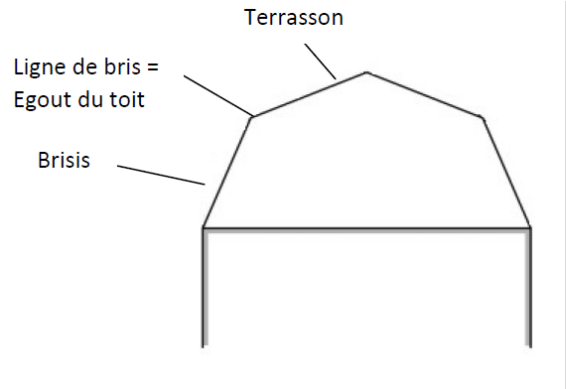
En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2.5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

Les murs et écrans pares-vues installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

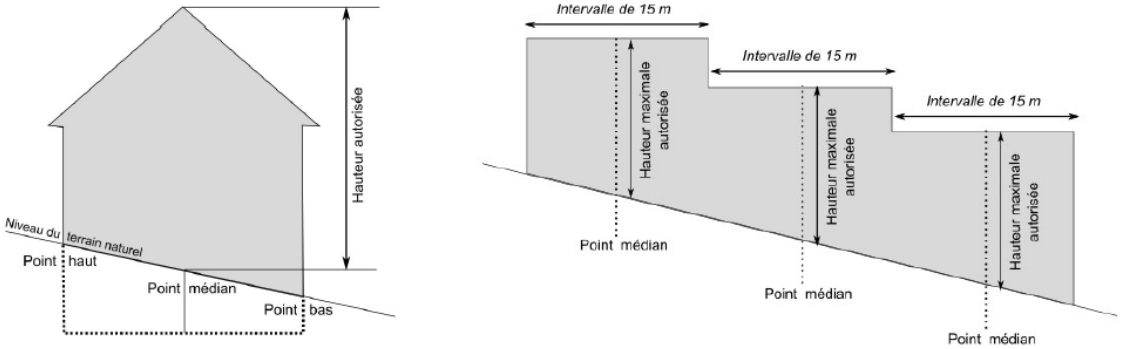
Cas des toitures à la « Mansart » :

Dans ce cas, l'égout du toit correspond à la ligne entre le brisis et le terrasson : la ligne de bris.



Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Cas d'un terrain à pente :



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Prospect : La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue et sur toutes les parties du bâtiment. Elle se calcule depuis l'alignement opposé. Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies.

A - Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

Sauf mention contraire au plan des hauteurs (4-4b), dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou la marge de recul imposé(e), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **En UB1a :** 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage ou à l'acrotère et doit correspondre à un gabarit maximum de R+4+attique
- **En UB1b :** 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage ou à l'acrotère et doit correspondre à un gabarit maximum de R+3+attique

Dans le secteur UB2 :

Sauf mention contraire au plan des hauteurs (4-4b), dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou la marge de recul imposé(e), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **En UB2a, UB2c et UB2d :** 18 m à l'égout du toit et 21 m au faitage ou à l'acrotère ;
- **En UB2b :** 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage ou à l'acrotère.
- **En UB2c,** il n'est pas fixé de bande de constructibilité à l'intérieur du périmètre constitué des rues de Belfort et de Colmar et la voie ferrée.
- **En UB2d**, il n'est pas fixé de bandes de constructibilité pour la prise en compte de hauteur.

B - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan des hauteurs (4-4b).

Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée est réduite par rapport à la règle indiquée dans cet article. Les hauteurs maximales autorisées indiquées au plan 4-4b sont de :

- Pour les secteurs hachurés en orange (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
    - 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage, ou 12 m à l'acrotère.
- Pour les secteurs hachurés en rouge (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
    - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;
- Pour les secteurs hachurés en violet (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
    - 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage, ou 18 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs orange, rouge et violet, au-delà de la bande de 15 m, les règles définies dans cet article s'appliquent.

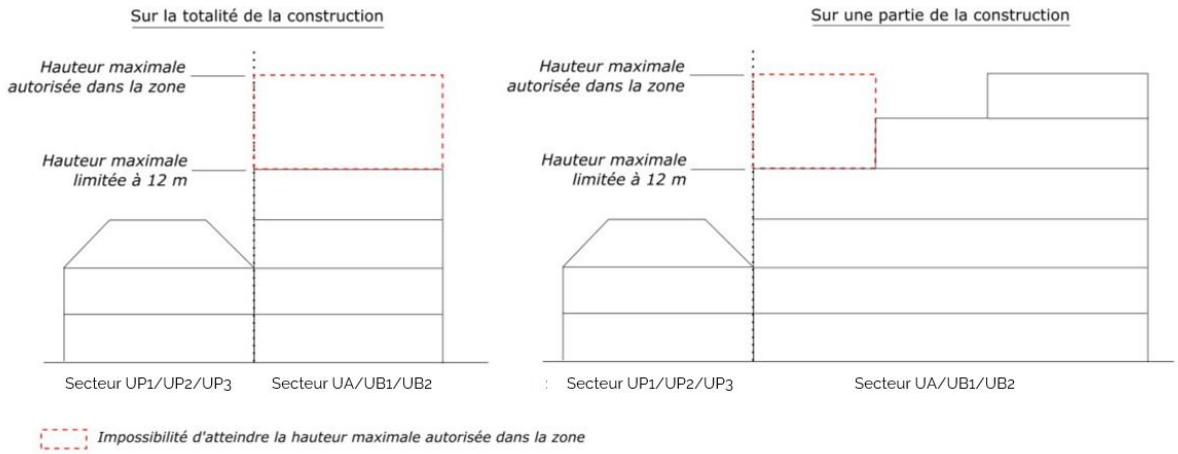
- Pour les secteurs hachurés en bleu foncé (sur l'ensemble de la parcelle) :
    - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs bleu foncé, au-delà de la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul, les règles définies dans cet article ne s'appliquent pas.

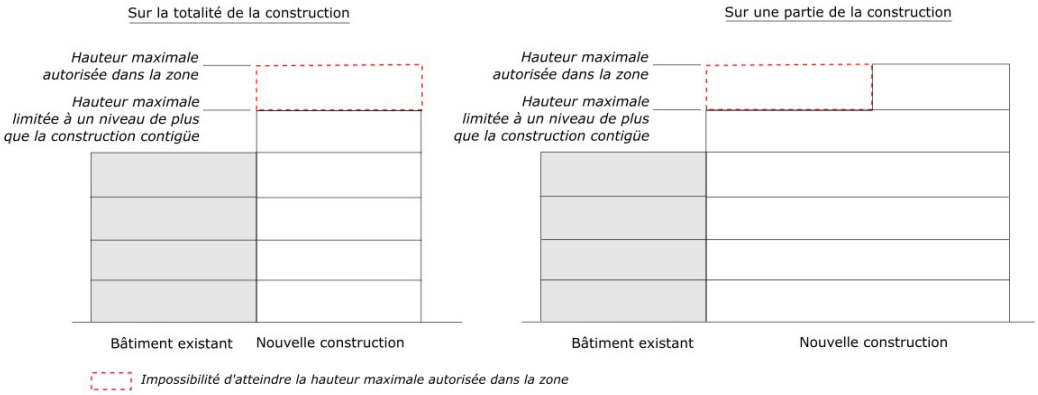
2 – Hormis pour les secteurs UB2c et UB2d, au-delà de la bande de 15 mètres comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

3 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone pavillonnaire **(zone UP)** afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone pavillonnaire **(zone UP),** soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



4 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article pourra être imposée si le projet est contigu d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contigüe. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.

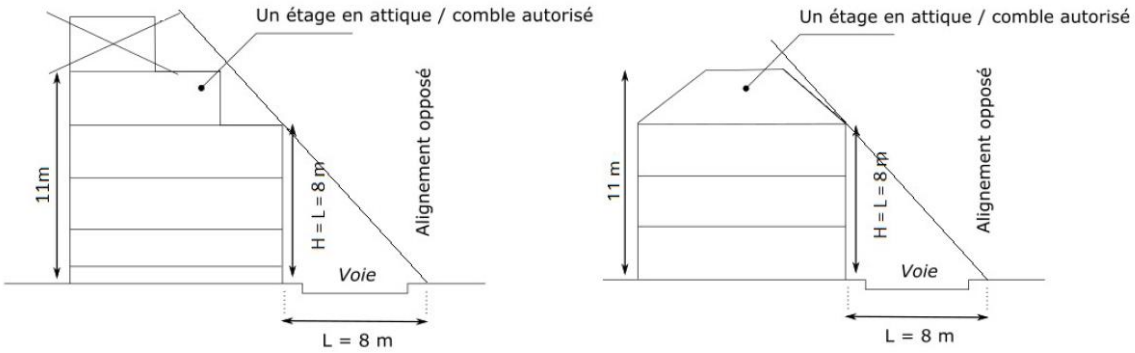


C - Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

Dans le secteur UB1 :

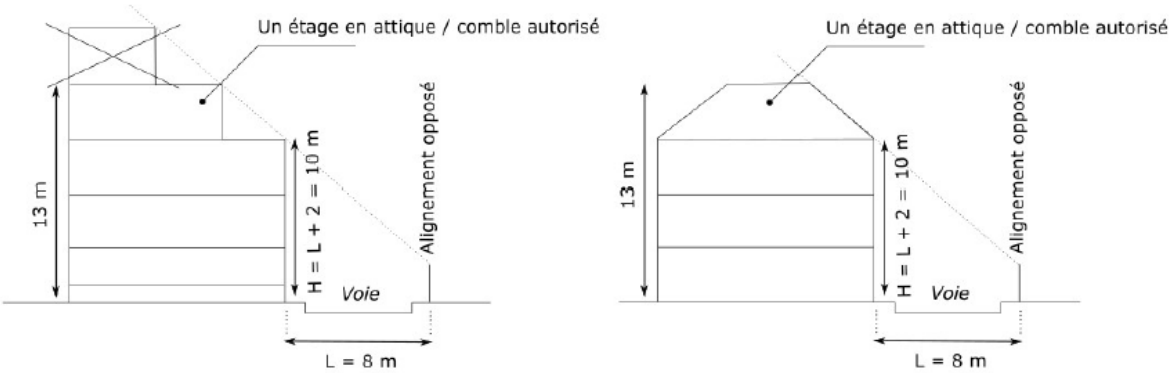
1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté, soit H = L.

2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Dans le secteur UB2 :

1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté. Soit H = L+2.



2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.

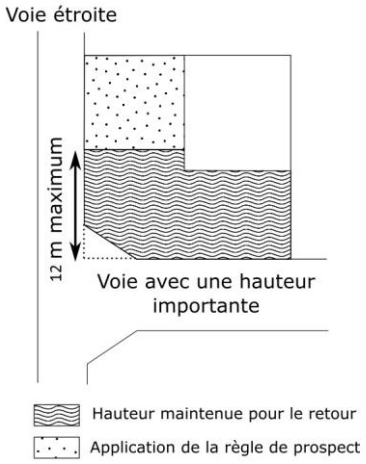
3 -Sur la rue de Belfort, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à H = L+ 4.

Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à H=L.

4 - Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), ainsi qu'en secteurs UB2b et UB2d.

Dans l'ensemble des secteurs :

1 - Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.



2 - Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

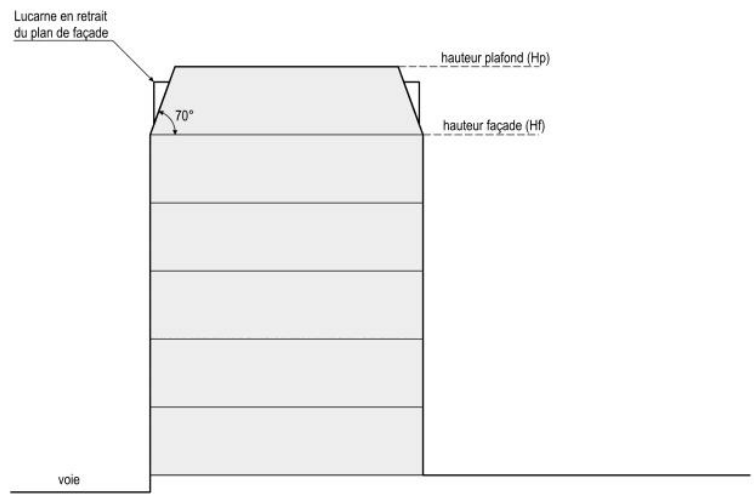
Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.10 :

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

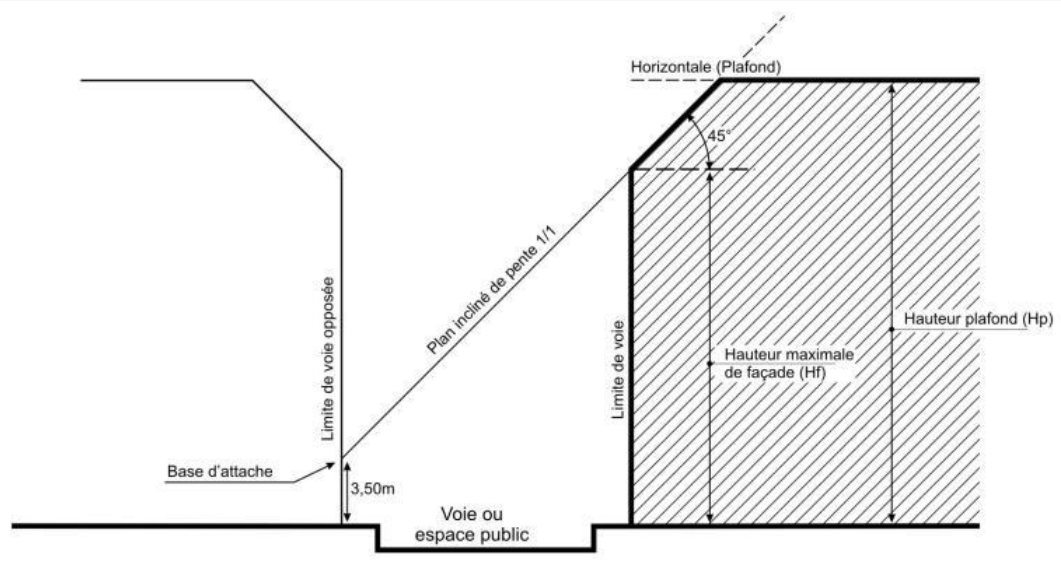
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

Dispositions applicables à la zone :

Pour le secteur UB1 :

1 - Dans la bande de constructibilité principale :

a) La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 20,50 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 17,50 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp) . Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

b) La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contigües. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, le plancher ne pouvant se situer au-dessous du niveau du trottoir.

c) Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus ;
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini dans le champ d'application ci-dessus.

d) Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire :

a) La hauteur des constructions est définie par deux dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 12 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp). Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

Dans le secteur UB2 uniquement :

1 - Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe.

Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au présent article.
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini au chapitre 1 du présent règlement.

2 - Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.10 :

Champ d'application :

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

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

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

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



Dispositions applicables à la zone :

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

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

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

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

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

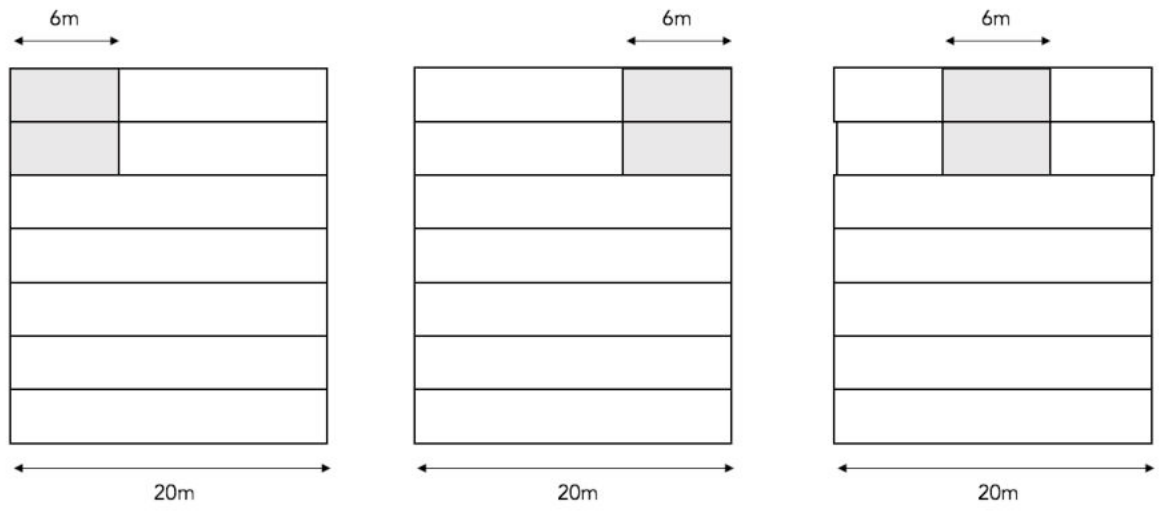
Dispositions particulières

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

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

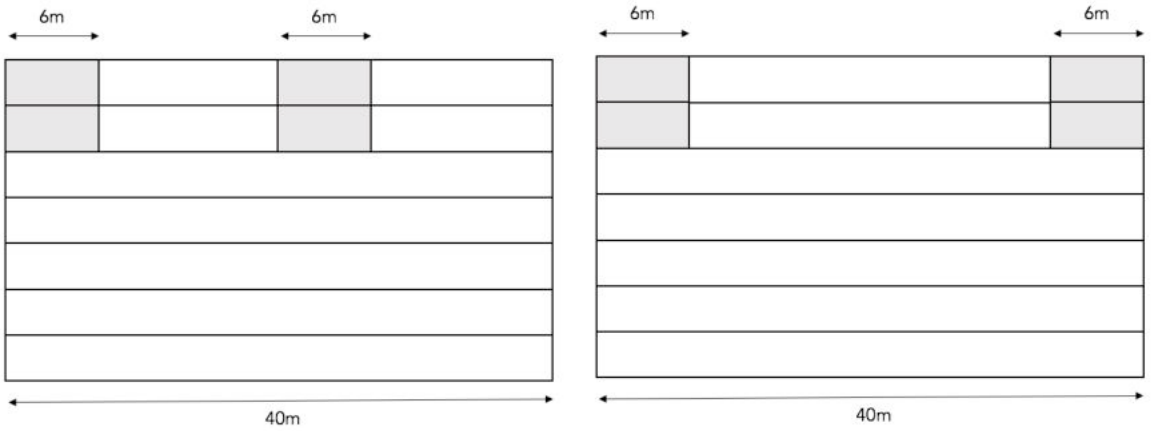
En outre, pour les constructions atteignant la hauteur maximale autorisée dans la première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie :

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



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

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



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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.10 :

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture-terrasse.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les souches de cheminées,*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

Façade :

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

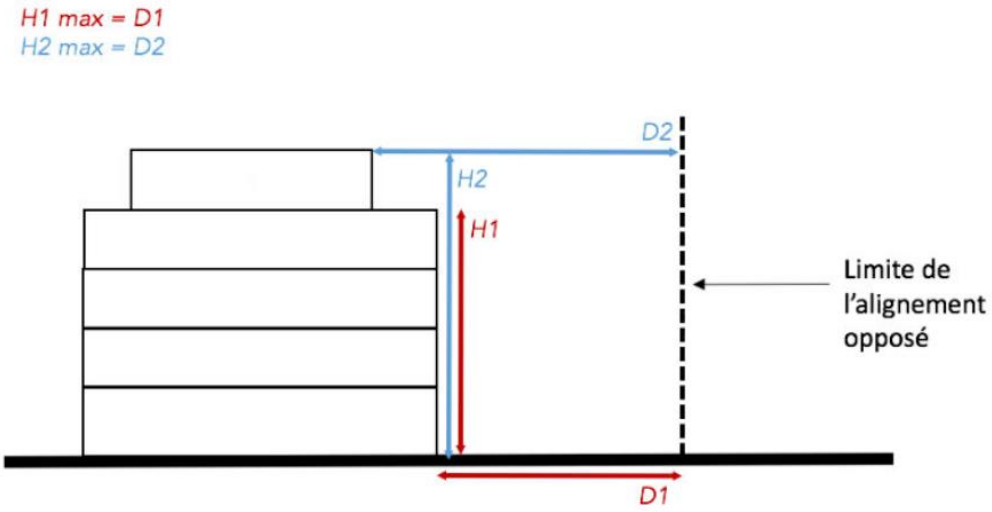
Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales :

Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

1 -La hauteur maximale des constructions (H), mesurée en tout point de la construction, ne pourra excéder la distance (D), la plus courte, comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à l'alignement opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Pour exemple – Schéma illustratif



2 - Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et pour la mesure de la distance (D) : les éléments de modénature, corniches, bandeaux, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et les balcons en saillie dans la marge de recul, à condition que leur profondeur n'excède pas 1,50 m.

Hauteur minimale imposée :

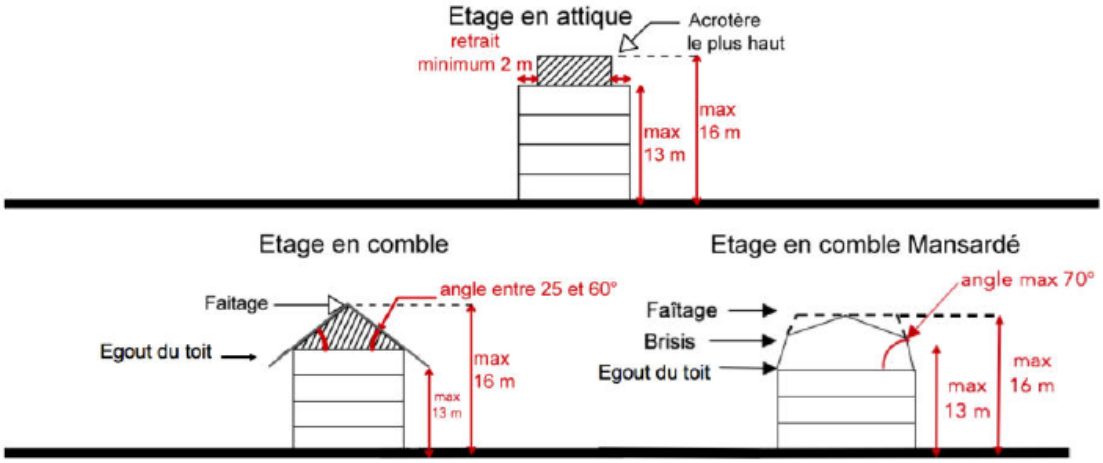
La hauteur minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère.

Hauteur maximale autorisée :

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faitage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

2 - Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

3 - Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.



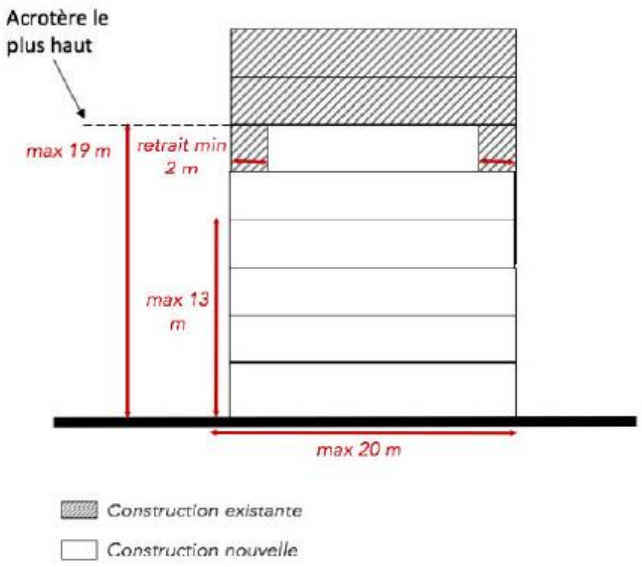
Pour rappel, en attique le retrait s'effectue a minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

- Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

Dispositions particulières

1 - Les hauteurs maximales citées à l'article UB.10 sont majorées de 3 m dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de l'avant-dernier niveau de la construction d'au moins 2 m.

Pour exemple – Schéma illustratif – Etage en attiques – Vue de profil



2 - Les hauteurs maximales citées à l'article UB.10 sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone pavillonnaire (secteurs UP, UPa et UPb), occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

3 - Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont minorées de 3 m dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article UB.7. Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

4 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

5 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain.

6. - Dans le secteur de l'OAP pôle gare Saint-Maur-Créteil, la hauteur des constructions pourra être majorée de 3 mètres.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.10 :

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires…), cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Dispositions générales :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres.**

Pour le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.10 :

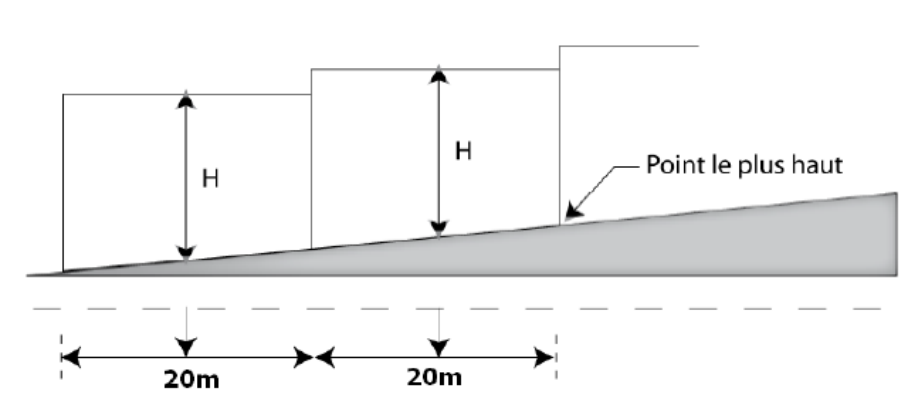
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le point haut correspond soit au faitage de la construction, soit au sommet de l'acrotère.

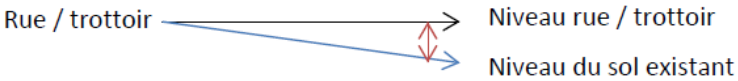
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

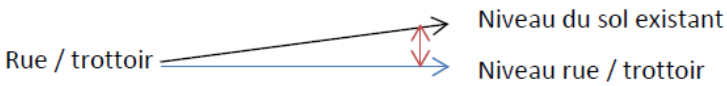
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 12m au faitage ou à l'acrotère à l'exception des parcelles indiqués au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- Route de Bry : 15m au faitage ou à l'acrotère
- Rue du Général Leclerc : 15m au faitage ou à l'acrotère

- Boulevard de Friedberg et rue Robert Schuman dans le secteur d'OAP Leclerc-Coeuilly : 18m au faitage ou à l'acrotère

2 - La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

Dans le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 15m au faitage ou à l'acrotère à l'exception des parcelles indiqués au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- Rue de Coeuilly/rue du Général Leclerc : 18m au faitage
- Rue du Général de Gaulle : 12 m au faitage
- Rue Robert Schuman : 18 m au faitage ou à l'acrotère

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

Dispositions particulières :

Lorsque l'ensemble de la zone UB est limitrophe avec une zone **UP**, dans une bande de 12 m comptée à partir de la limite de fond de parcelle, les constructions neuves ne pourront avoir une hauteur supérieure à **10 mètres** afin de respecter la transition entre les zones. Ne sont pas concernés les terrains situés à l'angle de deux voies.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Pour la commune de Vincennes – UB.10 :

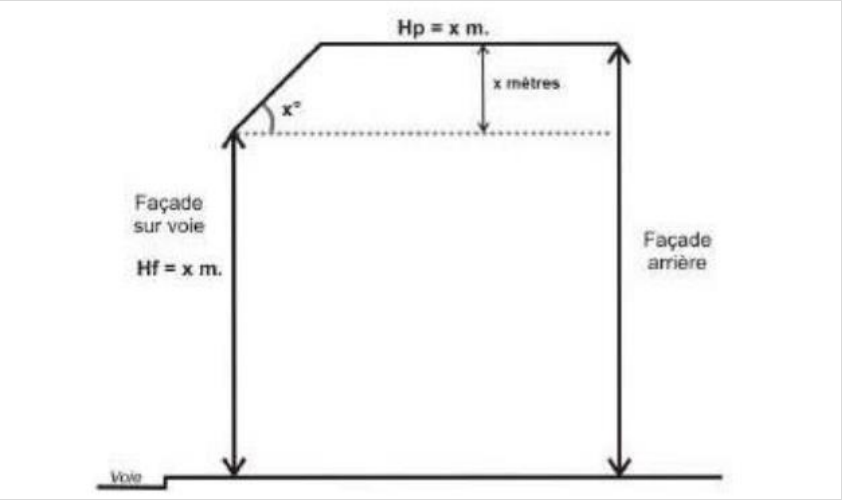
Champ d'application :

Sont prise en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF)

- une oblique (pan incliné)

- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe , défini par une hauteur de façade (HF), une oblique , et une hauteur plafond (HP) ;
- un nombre de niveaux .

A. Dispositions relatives au gabarit enveloppe

1 La hauteur de façade

La hauteur de façade (HF) à 18 mètres dans le **secteur UB1.**

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

2 L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie telle qu'elle est fixée à l'article UB.10 concernant le gabarit d'enveloppe.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

B. Dispositions relatives au nombre de niveaux

Dans le secteur UB1, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), le nombre de niveaux n'est pas règlementé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UB1a et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contigües.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Toutefois, dans le secteur UB1a les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

2 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres **en secteur UB1.**

3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes de l'article UB.9 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.11 :

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement. Les dispositions de cet article s'appliquent aux EICSP.

Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone. L'architecture des constructions et les clôtures doivent être conçues pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

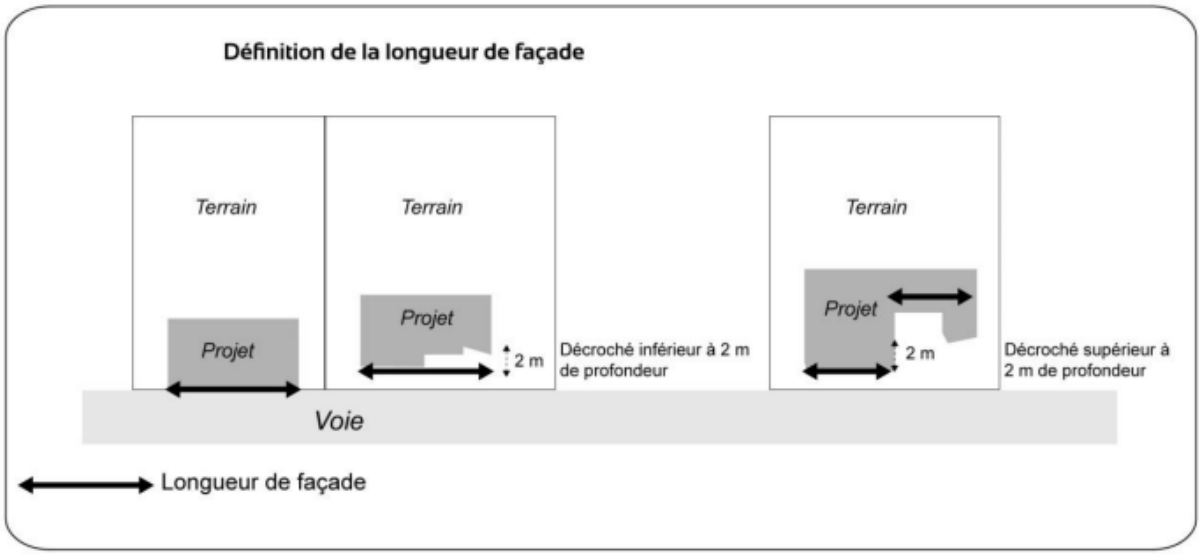
2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

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

4 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5 - Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels qu'édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées, etc., devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

6 - Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.



B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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 d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart ». Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales, ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

Les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

2 - L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

3 - La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général.

4 - Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

5 - Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées, notamment dans les zones d'aléas forts et très forts.

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.11 :

Champ d'application :

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul…).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux

pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur…) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tous travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doivent être faits en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes-relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillée la mise en place pour les bardages un

revêtement réflectif en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrant devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximum pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

5 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

6 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les matériaux de type nattes, canisses plastifiées, fils barbelés, tôles ondulées, fibrociment ou PVC sont proscrits.

Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

8 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

9 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 – Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Dans le secteur UB1a l'objectif est la valorisation de la Cité Jardins voisine

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.11 :

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faitage (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.

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

3- 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. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

3- 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.

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1- La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé des hauteurs variées et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de 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.

2 - 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…).

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

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

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

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1- La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, les bacs acier, la tuile béton, le shingle et toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc...).

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

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F – CLÔTURES

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas règlementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.11 :

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

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

3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

2 - Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à 15 m., leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

3 - Dans le cadre des dispositions de l'article UB.2 concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades de ces commerces sur l'avenue Gallieni devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les EICSP, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ou en attique d'au moins 2 m. par rapport à la façade. Ce retrait ou cet attique devra se situer au dernier étage de la construction.

4 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

5 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication. Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, à l'exception des annexes implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle dont les toitures à pentes pourront n'avoir qu'un seul pan. Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à 15°.

2 - Les toitures-terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

4 -Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être

lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI (sauf en UB3)

1 - La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

2 - Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1.10 m.

3 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

4 - Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

5 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades

1 - Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

2 - 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, 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.

3 - Les murs ou ouvrages 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.

4 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

5 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

6 - 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.

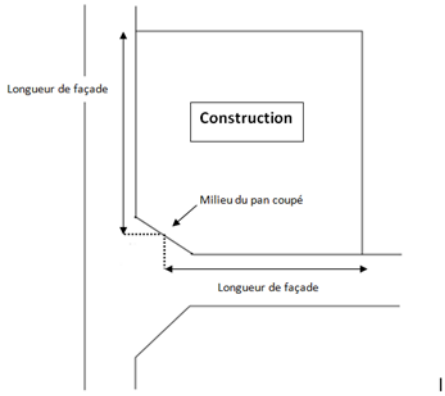
7 - Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur, et devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire, de minimum 3 m de largeur et développé sur au moins un niveau, devra être créée tous les 10 m de façade. Ces percées seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente.

Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut.

Les percées visuelles ne peuvent comprendre ni les locaux deux-roues ni les rampes d'accès aux stationnements. Elles doivent être réalisées depuis le rez-de-chaussée.

Dans le cadre d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, le linéaire de façade devant disposer de percées visuelles sera mesuré sur chacune des voies indépendamment. La longueur sera prise à compter de la projection de la moitié de la façade du pan coupé



En UB2a, lorsque le linéaire de façade est inférieur à 50 m de longueur, les percées visuelles, telles que décrites ci-dessus, ne sont pas obligatoires pour les immeubles comprenant des locaux commerciaux d'au minimum 1 800m² de surface de vente, à rez-de-chaussée.

En UB2c, cette disposition n'est pas applicable.

En UB2d, ces percées ne sont obligatoires que depuis le niveau de la rue et ne le sont pas pour les bâtiments à destination d'activité tertiaire.

8 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.

9 - La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

10 - La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

11 - Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

12 - La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.

13 - Pour les bâtiments implantés à l'alignement, les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.

14 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

15 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades et préférentiellement disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

16 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

17 - Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

18 - En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

2 - Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement encouragée. Les pares-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.

3 - Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

4 - Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés

6 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques …) doivent être réalisés en toiture et intégrés à la conception générale de la construction (pas en surimposition pour les toitures à pente). Ils seront non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégrés notamment par une disposition cohérente et harmonieuse en toiture.

7 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, conduits…) devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture.

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public : ils doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en limiter l'impact visuel. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en toiture-terrasse sera attendue. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégralement intégrés au volume de la façade. En outre, ils ne peuvent pas être réalisés en façade sur rue.

8 – Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

9- Les antennes-relais doivent être implantées en toiture et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux. Elles doivent être regroupées et centrées au milieu du bâtiment de façon à annuler leur impact visuel depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins. Elles doivent faire l'objet d'un habillage soigné (camouflage de qualité, etc.). Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction ni à la qualité architecturale des constructions environnantes notamment par leur dimension, leur couleur ou leur nombre.

10- Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la composition des élévations.

11- Les fenêtres de toit seront encastrées de même que les dispositifs d'occultation.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local

chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

2 - Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

3 - L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

4 - Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m^2 et avec une saillie de 0,80 m maximum.

5 - L'implantation des enseignes bandeaux 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 et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.

6 - En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

7 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

8 - Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales. L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

2 - La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

3 - Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4 - En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

5 - Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

6 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

7 - En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune

8 - Pour les constructions en meulières, les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs, etc.). Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.11 :

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement :

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

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

2 - En référence à l'article R.111- 27 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.

Les toitures et les couvertures

1 - 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.

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

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

4 - Les toitures-terrasses 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.

Les ouvertures en toiture

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

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

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

Dispositions diverses

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

4 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 - 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 faitage (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.

Volumétrie des constructions

1 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

2 - 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. Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement.

3 – Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de

formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Traitement des rez-de-chaussée

1 - Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

2 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

3 - Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif…) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. En aucun cas ils ne doivent être perçus comme tels depuis l'espace public.

4 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

5 - En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux

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

2 - 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.

3 - Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé 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 de 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

2 - 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…).

3 - 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.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - 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.

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

9 - 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.

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

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

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

Ravalement

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

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

4 - 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.

5 - La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction.

2 - À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

4 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e 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.

5 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

6 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

E - LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE

1 - 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.

2 - Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

3 - Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

4 - 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.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

1 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin …) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques…). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence …)

Toiture

1 - Le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et

aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,…) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

3 - En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné. Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

1 - Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré. De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les

matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

2 - Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

2 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

2 - La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

3 - Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

4 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

6 - Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

10 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, de 10 à 20 cm^2 tous les 15 m, pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.11 :

Champs d'application :

Façades :

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandation architecturales sont annexées au PLUi.

Matériaux

1 - Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

2 - Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdits. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

1 - Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

2 - Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

Antennes

1 - Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

1 - Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

2 - Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Énergies renouvelables et performances énergétiques

1 - Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le PPRI

1 - Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

B - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

1 - Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

1 - Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

3 - 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.

Éclairement des combles

1 - L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

1 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

Ouvertures

1 - Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

2 - Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

C - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 - Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Façades et pignons

1 - Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

1 - La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

2 - Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

3 - Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

1 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

D - TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

1 - Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et de lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

1 - Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

2 - Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

3 - Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

4 - Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

1 - L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain. À ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

2 - Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

3 - Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

En cas de jardin(s) privatif(s) situé(s) dans la marge de recul, un festonnage limité à une hauteur de 1,80 m à partir du niveau du sol peut être installé

4 - Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

5 - La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

6 - Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions. Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Clôture sur limites séparatives

1 - La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

2 - La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

3 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

4 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

5 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

6 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UB.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée. En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue.

8 - 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 UB9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

9 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle 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.

10 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

11 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

12 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons,…) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

2 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

4 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

5 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

6 - En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - 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.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres.

2 - La pose d'écran 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.

3 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

En secteur UB2 : les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

3 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

4 - Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

5 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

6 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes-relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

7 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

8 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts (aluminium, acier, inox…).

9 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

10 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11 - Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination…) des constructions dont les façades sont en pierre naturelle de type meulière devront mettre en valeur celles-ci et devront être conduits dans le respect de leurs caractéristiques esthétiques et historiques d'origine. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

12 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas.

3 - Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire ne sont pas soumis à cette règle.

D - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

2 - Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

3 - Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4 - Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destiné à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

5 - Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

6 - Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

7 - La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

8 - Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

9 - L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

10 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

11 - L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc., est

interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

2 - Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultant (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

3 - Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - À l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

Pour la commune de Vincennes – UB.11 :

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les constructions existantes, l'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Pour les constructions nouvelles, les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Pour le secteur UB1b : les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce et activités de service

Pour le secteur UB1b : Les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce. Les toitures-terrasses devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

B - AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Principes généraux :

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - Les murs ou ouvrages 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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

3 - 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.

4 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

5 - La fermeture d'une loggia est interdite.

6 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Ravalement

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

2 - Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

2 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

1 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

2 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

4 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

5 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - EICSP).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

1 - Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la

hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

E - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS :

- Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Traitement entre l'espace public et les constructions

1 - Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures à l'alignement

1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

2 - Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

F - DISPOSITIONS DIVERSES :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

2 - 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.

3 - 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 implanter en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - 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. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.12 :

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.12 :

***Définition** : Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin. En particulier l'ensemble d'intérêt patrimonial régional de la Cité Jardins.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.12 :

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique règlementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique règlementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique règlementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.12 :

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés dans la liste figurant dans les grilles patrimoniales en annexe du règlement (5.12.1). devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- Ne devront pas dénaturer leur aspect.
- Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.12 :

1. Bâtiments remarquables protégés

1 - Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.

2 - Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

3 - Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

4 - Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur qui ne dénaturerait pas les éléments principaux protégés.

A - Règles de gabarit :

1 - Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.

2 - La surélévation est interdite sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.

3 - Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

B - Éléments de façade :

1 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

2 - Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.

3 - Les dispositions d'origine, la 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.

4 - L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

Les menuiseries récentes et les dispositifs d'occultation récents peu qualitatifs seront remplacés, dans la mesure du possible, pour retrouver la cohérence initiale.

6 - Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte ou autres matériaux qualitatifs.

C - Éléments de toiture :

1 - Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées sauf si la modification ne nuit pas à la mise en valeur du bâti.

2 - Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.

3 - Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil-de-bœuf...).

4 - Les châssis de toit seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation.

D - Clôtures :

1 - Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.

2 - Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisée avec des matériaux pérennes et qualitatifs.

E - Divers :

1 - L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations et modules de climatiseurs est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

2. Ensembles remarquables protégés

1 - Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.

2 - Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

3 - Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.

4 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

5 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. Lors de la protection d'un ensemble de bâtis remarquables, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié.

6 - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

7 - L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.

8 - La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

9 - La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

3. Kiosque rustique

1 - La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.

2 - La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.

3 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

4 - Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.12 :

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.12 :

A- Règles de protection du patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions règlementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon règlementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la règlementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tels que des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de

la règlementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.12 :

Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement).

1 - La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2 - Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.12 :

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.

- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.12 :

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti protégés sont repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et sont listés en annexe du règlement (5-12-1).

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UB.12 :

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

- Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé dans le périmètre de l'AVAP est soumis aux règles de l'AVAP annexée au présent PLUi.

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.13 :

Performances énergétiques

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performances environnementales globales

1 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Maitrise de l'exposition aux risques

À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Performances énergétiques renforcées

Dans le seul **secteur UBa**, pour toute construction neuve d'une superficie supérieure à 1000m^2 de surface de plancher et sous réserve de faisabilité technique de l'approvisionnement, il est imposé l'utilisation des énergies renouvelables pour couvrir au moins 20% de la couverture des besoins énergétiques des constructions.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.13 :

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.13 :

Non règlementé

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.13 :

Performance énergétique

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées aux articles UB.6 et UB.7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article UB.9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

4 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UB.10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Performance environnementale globale

6 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures-terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, …) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

7 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Maitrise de l'exposition au bruit et à la pollution

8 - Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles UB.6 et UB.7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.13 :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le

gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.13 :

1- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

4 - Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

5 - Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

6 - Sur les toitures-terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.13 :

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m^2 devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la règlementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devront faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.

- Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m², ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 - Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.13 :

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.13 :

Au-delà des attentes règlementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.

- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Pour la commune de Vincennes – UB.13 :

Non règlementé

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article UB.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace-vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, Internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la zone UB et le secteur UBa :

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Pour le secteur UBb :

40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
- 10% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m² sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m3 bénéficiera de 100m² de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m² :

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+…+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m², un espace de pleine terre de 100m² et une mare de 20m² bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160m²

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m²

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m².

Dispositions applicables à la zone :

1- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2 - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

3 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,5 avec 30% de pleine terre minimum.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3

Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m^2)
H1 – Arbre de petit développement	$5m^2$
H2 – Arbre de grand développement	$10m^2$
l1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	$1m^2$
l2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	$1m^2$

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.14 :

Dispositions générales :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.

- 50% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Pour le secteur UBb :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.

- 60% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.14 :

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone (sauf UB3) :

Dispositions applicables aux EICSP :

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP :

1 - La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie.

2 - Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante :

Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle x0,8) + (surface de façade végétalisée x0,7)

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci (cf. exemples ci-dessous). Le coefficient de biotope sera arrondi à la 2e décimale supérieure en cas de 3e décimale ou plus.

Tableau des coefficients de pondération pour le calcul de la surface de biotope :

Type de surface de biotope	Coefficient de pondération applicable
Espace de pleine terre	1 (1m² de pleine terre = 1m² de surface de biotope)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle (substrat végétal d'au moins 5cm, couvert végétal permanent et pérenne)	0,8 (1m² de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle = 0,8m² de surface de biotope)
Façade végétalisée	0,7 (1m² de façade végétalisée = 0,7m² de surface de biotope)

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - Le coefficient de biotope minimal des constructions neuves est fixé à **0,15**, soit une surface de biotope représentant au minimum 15% de la surface du terrain.

2 - Au moins 10 % de la surface du terrain sera conservée en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UB2 :

1 - **En UB2 hors UB2a**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 35 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant 40% au minimum de la superficie du terrain.

2 - **En UB2a**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 25 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,30, soit une surface de biotope représentant 30% au minimum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UB3 :

1 – Cet article n'est pas règlementé.

Dans le secteur UB4 :

1 - Le coefficient de biotope des constructions nouvelles est fixé à **0,45**, soit une surface de biotope représentant au minimum 45% de la surface du terrain.

2 - La surface réservée aux espaces verts représentera 40% de la surface du terrain et 10 % de cette surface sera conservée en pleine terre.

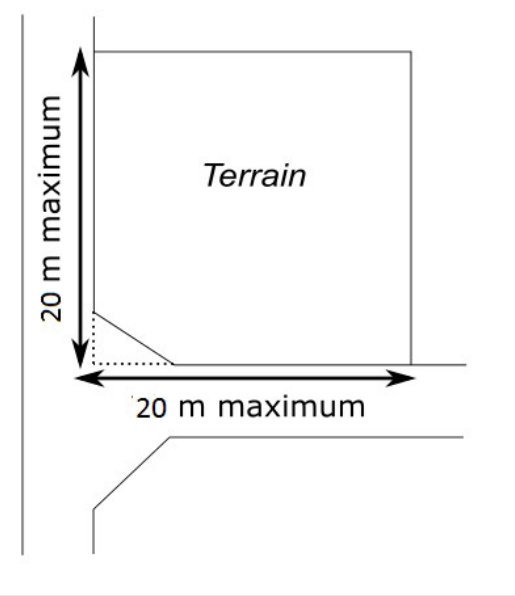
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Seront considérés comme « espaces verts complémentaires » les 'espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm (hors pleine terre), de liaisons douces imperméabilisées, de parcs de stationnement perméables, de toitures végétalisées et des murs végétalisés

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a, UB1b, UB2a et UB2d :

30% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 20% minimum en espaces verts de pleine terre,
- 10 % maximum en espaces verts complémentaires.

En secteur UB1, pour les terrains d'angle, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Dans le sous-secteur UB2b :

1 - Pour les constructions à usage d'activité, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 25% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 15% maximum en espaces verts complémentaires.

Dans le secteur UB2c :

1 - Il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre ;

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 15% de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts complémentaires et/ou de pleine terre.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,
- 0,25 pour les toitures végétalisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.14 :

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables aux secteurs :

Au moins 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.14 :

Dispositions générales :

1 - Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

2 - Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25

Type de surface	**Coefficient de pondération**	**Équivalences**
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m^2 de pleine terre = 1 m^2 de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m^2 d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m^2 de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) *(Toiture végétalisée par exemple)*	Indice : 0,25	4 m^2 d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m^2 de pleine terre

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.14 :

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en

profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Dispositions générales :

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

1 - Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

3 - Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces paysagers protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP « Trames écologiques, risques et mobilités douces » ceux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.14 :

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux, sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

En secteur UB1 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière.

En secteur UB2 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

2 - Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour le secteur UB2 :

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

2 - Les toitures terrasses végétalisés sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface et à condition qu'elles soient semi-intensives.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

4 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, l'exigence fixée au premier alinéa du présent article pourra être réduite, sans être inférieure à 5% (d'espaces verts).

Pour la commune de Vincennes – UB.14 :

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

Coefficient de biotope = surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)*

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Les espaces libres représentent au minimum **50%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique. Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **30%** minimum de la superficie totale du terrain . 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- **15%** minimum de la superficie totale du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées.

Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2.**

Modalités d'application du coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux EICSP.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Article UB.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UB.15 :

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

1 - Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

2 - **Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb**, la marge de recul définie à l'article UB.6 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres planté compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

3 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

4 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m^2 seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

5 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

6 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

7 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.15 :

Dispositions générales :

1 - 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 même qualité.

2 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

4 - Pour les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express l'abattage d'arbres est autorisé. Seul l'abattage d'arbres sur les voies et emprises publiques fera l'objet d'une compensation en nombre équivalent à l'échelle de la commune.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

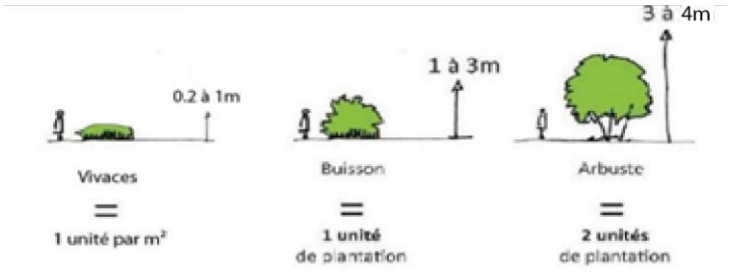
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m^2. Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la règlementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.
- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.15 :

Dans les secteurs UB1, UB2 et UB4 :

1 - Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m pour 100 m² de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

2 - Dispositions applicables aux EICSP

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

3 - Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans le secteur UB3 :

1 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis…) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

2 - Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être recouvertes d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UB.15 :

Les espaces libres et plantations

1 - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

2 - Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m² de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h > 15 m à maturité) et un arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité).

3 - La présente règle ne s'applique qu'aux espaces verts minimum exigé à l'article UB.14.

4 - La plantation dans les espaces verts supplémentaires est libre.

5 - La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.

6 - Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.

7 - La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics.

8 - La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.

9 - Les arbres et arbustes auront les tailles minimums suivantes lors de la plantation :

- Arbre en tige : force 20/25 au minimum,
- Arbre cépée : force 450/500 au minimum,
- Arbustes : force 60/80 au minimum.

10 - Les fosses doivent faire au minimum 9m3.

11 **- Dans le secteur UB2c** : il n'est pas fixé de volume minimum de fosses pour les plantations en toiture-terrasse.

12 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

13 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

14 - Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la règlementation du PPRI.

15 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

16 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

17 – L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

18 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.15 :

Champ d'application

Les arbres de haute tige respecteront les caractéristiques suivantes : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20/25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Dispositions générales

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 UB.21, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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 dès lors qu'elle existe.

Aspect qualitatif

Pour le secteur UB1 : L'espace situé entre le fond de terrain et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager arboré pour créer un écran avec les terrains voisins.

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 40 m² d'espace vert dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

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.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m3 de terre végétale.

Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale. 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Dispositions particulières :

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation…, il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m^2 d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Île-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Île-de-France.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l' article UB.14.

Plantation des parkings à l'air libre

- En application des articles UB14 et UB.15, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué au présent article. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

En secteur UB1 :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 70%.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

En secteur UB2 :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB.12, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/250m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Vincennes - UB.15 :

Traitement des espaces libres

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. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), 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 composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- 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 et d'aménagement paysager de qualité ;
- 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.

Règle générale

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas prévus à l'article 9.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m^2 et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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 100 m^2 d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UB.11, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Article UB.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UB.16 :

1 - Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

3 - Les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

4 - Les « alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

1 - En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbre remarquable à préserver » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public.

Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

2 - Pour la mare figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.16 :

Les espaces paysagers protégés figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.16 :

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique règlementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.16 :

1-Les « espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les terrasses et pontons d'accès au canal de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au canal de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris piliers de soutien d'ouvrage).
    - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
    - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m^2.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbre d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UB.16 :

1- Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous les matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et pour des raisons sanitaires.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraitre une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

3- Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés

Les arbres à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4- Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public

Le principe de végétalisation des « alignements d'arbres à préserver » identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.16 :

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UB.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Île de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB.16 :

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces Boisés Classés :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UB.16 :

1- Dispositions particulières aux « secteurs parcs »

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2- Dispositions particulières aux « jardins et cœurs d'îlot protégés »

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, extensions, annexes, extension du bâti existant) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d'impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

3- Dispositions particulières aux espaces paysagers protégés

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

4- Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

5 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes - UB.16 :

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UB.14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Les espèces végétales invasives sont interdites.

- Les plantations devront de préférence être réalisées dans les espaces en pleine terre

2.4 Stationnement

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

5 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

6 - Pour la commune du Perreux-sur-Marne, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

7 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne UB.17-1

Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m^2.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UB.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UB.17-1

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UB.17-1

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

2 – Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain **sauf en UB2c** où celles afférentes aux constructions situées au-dessus de la gare de la ligne 15 Est pourront être réalisées en rez-de-chaussée et en UB2d où les stationnements pourront être réalisés à rez-de-chaussée de l'immeuble à condition que le niveau de ces stationnements soient situés au minimum à 2 m sous le niveau de la rue et non visible depuis le cœur d'îlot.

3 - Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (périmètre de bonne desserte),
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

4 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

5 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort UB.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-1

1 - À partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définie ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul règlementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Saint-Maurice UB.17-1

Sans objet

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UB.17-1

Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes UB.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UB.14 et UB.15.

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 construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

Dans le secteur UB1b, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés, sauf impossibilité technique avérée. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, portée à 15 ans pour les communes de **Saint-Mandé** et **Saint-Maur-des-Fossés**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- pour **Le Perreux-sur-Marne** : il est possible d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne : :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

Pour les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures sauf dispositions communales. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.
- La longueur du palier est ramenée à au moins 3,50 m pour les constructions réalisées en surplomb d'une construction nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris.
- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés-:

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

Pour la commune de Vincennes ;

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **<u>En cas de division foncière :</u>**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **<u>En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes</u> :**

Pour la commune de Bry-sur-Marne UB.17-4

Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UB.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UB.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places règlementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UB.17-4

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m^2,

- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UB.17-4

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves.

2 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves s'applique.

3 - Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera fait application des obligations pour les constructions neuves.

Pour la commune de Maisons-Alfort UB.17-4

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.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-4

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Saint-Maurice UB.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UB.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UB.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle de paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les

travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Bry-sur-Marne UB.17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UB.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UB.17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Maisons-Alfort UB.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles

seront aménagées pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UB.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UB.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	il est exigé un minimum de o 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m^2 ; o 2 places entre 61 et 200 m^2 de surface de plancher ; o 3 places au-delà de 201 m^2 de surface de plancher ; avec un minimum de 1 place par logement.	il est exigé un minimum de : o 1 place de stationnement par logement o 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	o 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	**Commerces et artisanat :** La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ;	1 place de stationnement minimum par logement ;

	• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m^2 pour 6000m^2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m^2 pour 6000m^2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m^2 pour 6000m^2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m^2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m^2 : 2,5 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m^2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
		1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou résidence spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de : - 65 m² de surface de plancher en secteur UB1 - 77 m² de surface de plancher en secteur UB2	Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement automobile par logement. Financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	- Non-règlementé en UB3 - 73 m² de surface de plancher en secteur UB4 Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m². Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	
Résidences étudiantes et résidences séniors	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Bureaux	Règlementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Règlementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	Règlementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Règlementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés avenue du Général Gallieni.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers, touristiques	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	- surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. - surface de plancher comprise entre 50 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. - superficie supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée avec un minimum de 1,1 place par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1 place de stationnement par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0.5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
Bureaux	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	NR	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place / 5 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	en fonction des besoins des établissements.	

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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…).	
Hébergements hôteliers, touristiques	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB-17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
  - de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
  - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*

- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m^2 de SdP	1 place pour 60 m^2 de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non règlementé si SDP inférieure à 200m^2. Au-delà de 200m^2, 1 place maximum par tranche de 200m^2 de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m^2 de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)		

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.17-6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher **Artisanat** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers, touristiques	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum	1 place par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt		
Commerces et artisanat	Il n'est pas fixé de règle.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol. Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	**UB1** : 1,2 place de stationnement par logement **UB2** : 0,9 place de stationnement par logement Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 1 place par logement	Une possibilité d'abattement de 20% des normes est autorisée dans le périmètre de 500m autour de la gare. Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 0,5 place par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	0,5 place par logement
Bureaux	il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surface de plancher. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	• pour les constructions de logements : 0.9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0.50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ;	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	• et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. Pour la sous-destination cinéma, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Saint-Maur-des-Fossés)

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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..

Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UB.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total prit comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total prit comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.18

Pour l'ensemble de la zone :

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

Uniquement pour les secteurs UB1 et UB2 :

3 – Pour les opérations de logement de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé 1,5 m^2 par logement minimum.

4 – Pour les industries, commerces depuis de 500 m^2 de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UB.18

Règles générales

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation comprenant plus de 1 logement, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

2 - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3 - Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, …), spécialement aménagées à cet effet.

4 - D'autre part, un local poussettes de dimensions suffisantes devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique.

5 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

Règles particulières

6 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

7- Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express

8 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, les règles relatives aux constructions neuves de l'article 18 s'appliquent.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5m^2 par logement pour les constructions de deux logements et plus., Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m^2 de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m^2 de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non règlementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves

Réhabilitations, réaménagements et changements d'affectation :

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article UB.18 pour la destination de la construction après l'opération,
- la surface qui serait exigée par l'article UB.18 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins règlementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir

directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m², il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Hébergement hôtelier :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UB.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- À la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	*Studios, T1 et T2 :* 1 par logement *T3 et + :* 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les deux-roues non motorisés,

ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Vincennes - UB.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée.

Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UB.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.19 :

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.19 :

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Ne sont, par ailleurs, considérées comme voie que celles inscrites au plan de zonage du PLUi.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.19 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondant du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

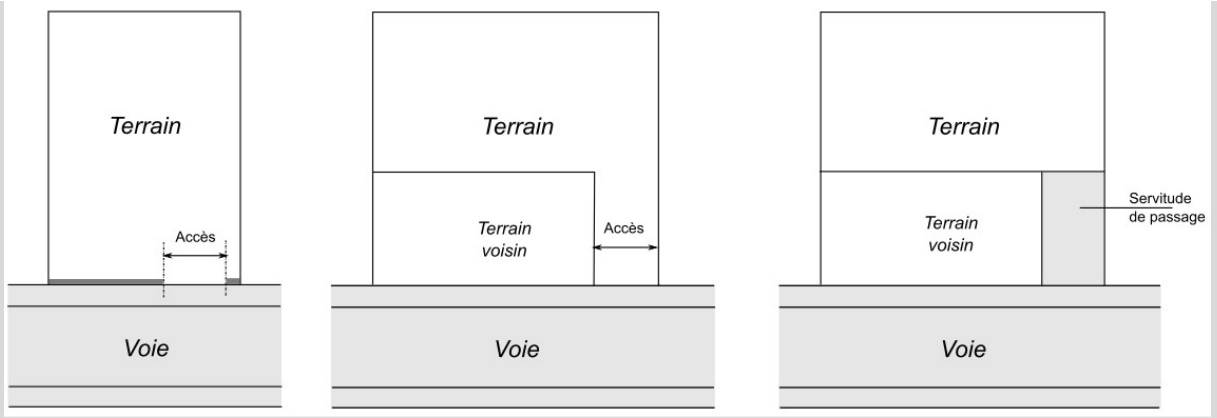
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.19

Champ d'application :

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La voie d'accès de desserte du terrain doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3 - La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

4 - Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

5 - Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.19 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - 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.

3 - 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.

4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.

5 - 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.

Pour les communes de Nogent-sur-Marne – UB.19 :

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.19 :

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant)

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.19 :

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.

- les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes – UB.19 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

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 UB.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.20 :

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Règle générale :

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.20 :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.20 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondant du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Règle générale :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.20 :

Champ d'application :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Règle générale :

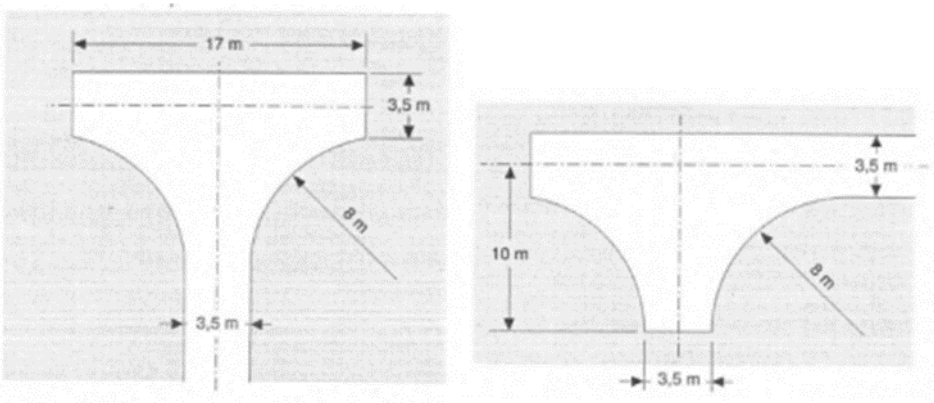
1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.

5- Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.20 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Règle générale :

1 - 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.

2 - 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

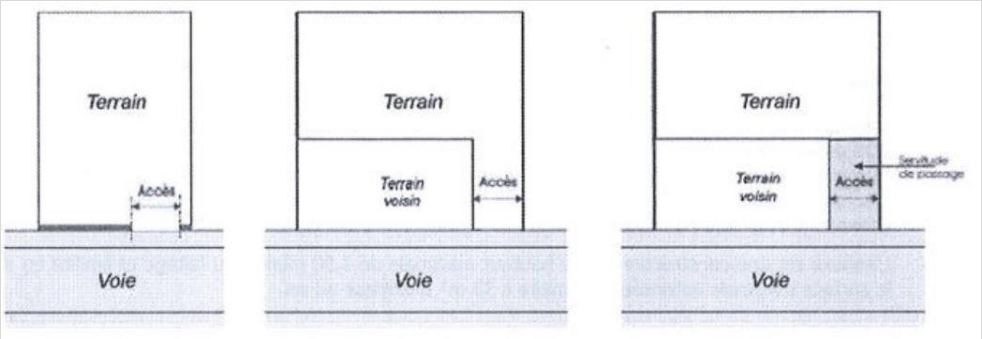
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.20

Champ d'application :

Voie privée : Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Voie publique : Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Dispositions générales :

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex. : conditions d'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.20 :

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes – UB.20 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Règle générale :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération 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 Desserte par les réseaux

Article UB.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la règlementation en vigueur et de toutes nouvelles règlementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux règlementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux-vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer a minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la règlementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les

emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UB.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.4. ZONE URBAINE D'HABITAT COLLECTIF « UC »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UC 4

1. Paragraphe UC1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UC.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 6

Article UC.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 13

Article UC.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 13

Article UC.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 14

Article UC.5 : Préservation de la diversité commerciale 15

2. Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 17

Article UC.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 17

Article UC.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 26

Article UC.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 40

Article UC.9 : Emprise au sol maximale des constructions 44

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions 49

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions 59

Article UC.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 82

Article UC.13 : Performances énergétiques et environnementales 86

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 89

Article UC.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 89

Article UC.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 95

Article UC.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 101

2.4 Stationnement 106

Article UC.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 106
Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos 122

Paragraphe UC3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 128

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 128

Article UC.19 : Accès 129
Article UC.20 : Voirie 132

3.2 Desserte par les réseaux 134

Article UC.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 134
Article UC.22 : Électricité – Téléphone – Internet 139

3.3 Emplacements réservés 140

Dispositions applicables à la zone UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone **UC** correspond aux **ensembles d'habitat collectif**.*

La zone accueille une diversité de typologies d'habitat collectif : cités-jardins du début 20e siècle, grands ensembles des années 1950-1970 avec une architecture de tours et de barres, opérations d'ensemble constituées de résidences modernes. Ces secteurs s'articulent autour d'un parcellaire de grande taille et d'espaces verts publics conséquents en pied d'immeuble.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	UB	UC
	UBcj	UCa
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	UD	UC
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	UD	UC
	UDa	UCa
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	UBa/UGa	UC
Saint-Maur-des-Fossés	Sans objet	
Saint-Maurice	UC	UC
Villiers-sur-Marne	Uc	UC
	Uc1	UCa
Vincennes	UO	UC1
	UOa	UC1a
	UL	UC2

1. Paragraphe UC1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	**Pour l'ensemble du territoire** : *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**Villiers-sur-Marne :** Voir UC.1 pour la commune **Saint-Mandé** : Voir UC.1 pour la commune	X	**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Entrepôts		X	
	Bureaux	**Saint-Mandé** : Voir UC.1 pour la commune	X	
	Centres de congrès et d'exposition		X	

Article UC.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC 2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

g - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

h – Les déchetteries publiques et privées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.1

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan relatif aux prescriptions patrimoniales et listés à l'annexe du présent règlement sont interdites.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.1

- Dans le secteur UCa, sont interdites les constructions à destination d'habitat, à l'exception de l'habitat nécessaire au bon fonctionnement des destinations autorisées,

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.1

- Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.

- Les constructions à destination des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.1

Les habitations légères de loisirs.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.1

1- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

2- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt sont interdits, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants.

Pour la commune de Vincennes – UC.1

Dans l'ensemble de la zone UC, le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Dans le secteur UC1a :

Interdiction des constructions de plus de 1 500 m^2 exclusivement destinées à l'activité commerciale.

Article UC.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales…) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…) ou de raccordement aux réseaux
- s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,

c - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

e - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

f– **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique.

g - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'imperméabilisation du sol.

i - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.2 :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC. 2 :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont autorisés à condition :

- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.13 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UC.5, UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.13 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

  - boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
  - voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158 (ex-RD 38)
  - voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 120 (ex-RN 34), avenue de Paris
  - voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex-RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

- la réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.13, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.

- la réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.13 à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.

- les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

- Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLUi, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être

autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.2 :

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC. 2 :

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

Pour la commune de Vincennes – UC. 2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisées, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

3 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UC.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.3

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m²,
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées, aux logements-foyers et aux logements sociaux.

2 - Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Article UC.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.4

1- Conformément à l'article L. 111-24 du Code de l'Urbanisme, dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC. 4 :

En secteur UC (sauf en UCa) :

1 - Pour les opérations neuves de logements :

- Toute opération entre 600m² et 2 400m² de surface de plancher devra comporter 15% de logements à prix maitrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du m² moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre 2 400m² et 4 500 m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements locatifs Sociaux (LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, de 25% à 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)

Pour la commune de Vincennes – UC.4

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UC.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.5

Axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration : Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.5

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m^2 ; (2) elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; (3) elles réservent façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m^2 ; (2) elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; (3) que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.5

- Interdiction des constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Vincennes – UC.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

2. Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UC.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

a – **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

B – Les équipements d'intérêt collectif et services publics devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

c – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.6

Champ d'application

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à la zone

1 - Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » et des « lignes d'implantation à l'alignement » indiqués au plan de zonage, les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - En dehors de ces « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » et des « lignes d'implantation à l'alignement obligatoire » indiqués au plan de zonage, les constructions devront être implantées en recul de 3,5 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

3 - Une ou plusieurs respiration(s) urbaine(s) (faille, porche monumental, rupture du bâti…) est (sont) attendue(s) pour toute façade supérieure à 30 mètres de long.

4 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

5 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

6 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

7 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques…

Disposition applicable à la zone

Les constructions devront s'implanter :

- **soit à l'alignement** actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- **soit en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement** actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

Site Patrimonial Remarquable :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable repéré au document graphique réglementaire du SPR est soumise au respect des règles particulières propres à chaque séquence ou ensemble remarquable défini par le règlement du SPR.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.6

Champ d'application

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.6

A – Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

Cas général

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

Règle particulière

2 - Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente :

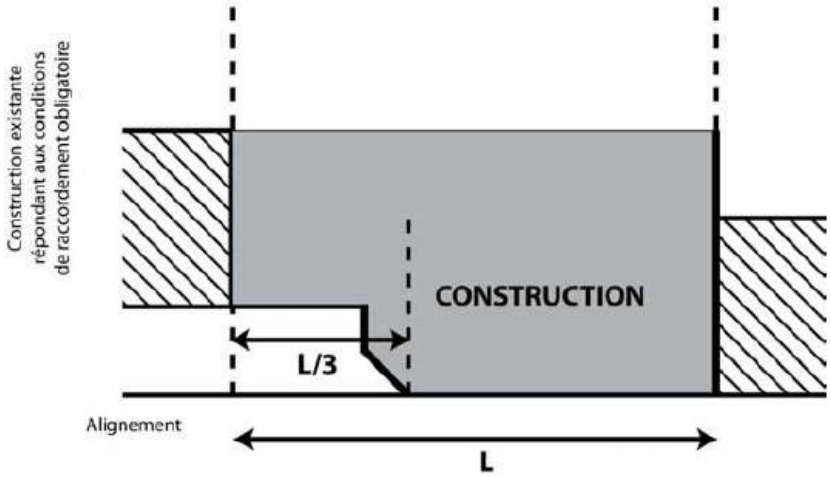
Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,

- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

Croquis n°1



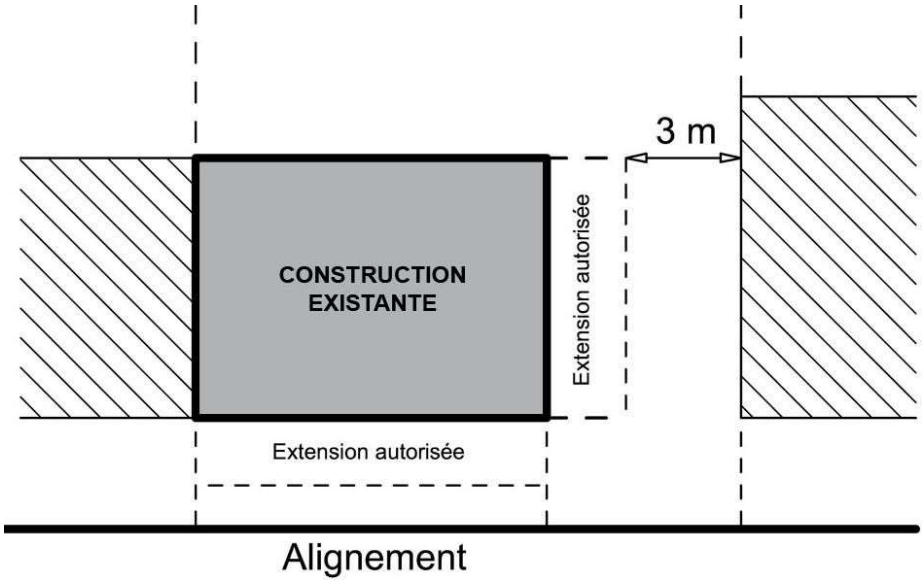
3 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total :

– La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante sont autorisées avec la même implantation que la construction existante.

- L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

  - Soit à l'alignement dans le prolongement de la façade existante à condition que la façade de l'extension soit implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres. (Croquis ci-dessous).

- Soit entre la façade existante et l'alignement. (Croquis ci-dessous)



4 - Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de reculement figurant au plan des prescriptions particulières (4-4a), d'au moins 40,00 mètres : dans ces cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

5 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

6 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

Cas général

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au document graphique et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

Règles particulières

2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définies au paragraphe ci-dessus.

Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures ;

- dans la limite d'une' saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,

- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,

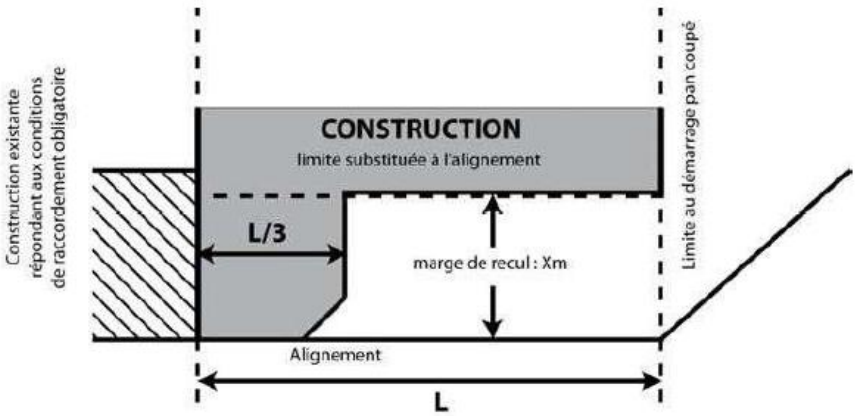
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

3 - Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1/3 du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) ; voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,

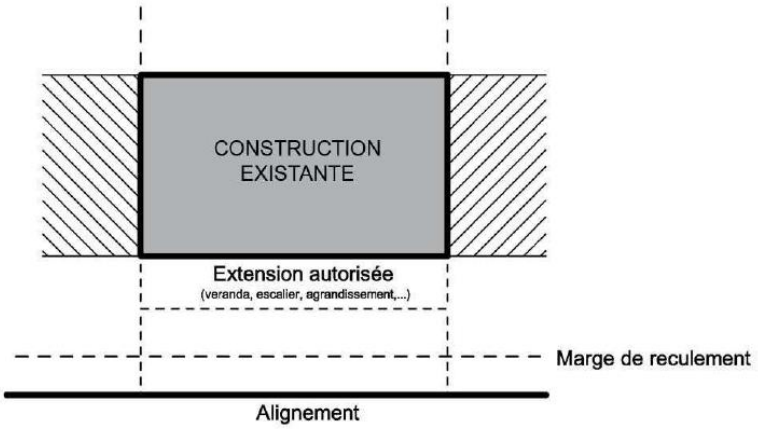
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d'alignement.

Croquis n°2



Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul. Voir croquis n°3.

Croquis n°3



Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UC.3 et UC.8 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit enveloppe défini à l'article UC.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir ;

- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir ;

- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

3 - Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.

- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.

- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.6

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Dispositions applicables aux secteurs

Les constructions s'implanteront en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à **0,5** mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.6

Champ d'application :

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Dispositions applicables aux secteurs :

1**- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2- Un recul différent peut néanmoins être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;

- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

Dans le secteur UCa :

3- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques dans les conditions suivantes : la façade sur rue des constructions doit être édifiée **dans une bande comprise entre 3 mètres et 5 mètres** comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) des voies ou emprises publiques.

4 - Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la disposition ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui de la construction existante ;
- les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ou emprises publiques,
- le long du linéaire d'implantation à l'alignement figurant au plan des prescriptions particulières (4-4) où, dans le cas d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment implanté à l'alignement, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement (existant ou futur) des voies ou emprises publiques.

5- Les balcons et terrasses sont autorisés dans la marge de recul comptée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

6- Toute ouverture et tout dispositif opaque/translucide sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou respecter un recul de 1m minimum.
- À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.
- Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.
- La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Pour la commune de Vincennes – UC.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques…) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Dans les secteurs UC1 et UC1a

1- Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec l'implantation des constructions appartenant au même ensemble.

2- Une implantation autre que celle prévue dans la disposition ci-dessus peut être admise :

- Lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié au regard de la nature de la construction et de l'emprise concernée (voie, place, parc urbain, aire de stationnement publique, …) ;
- Lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan relatif aux prescriptions patrimoniales comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le secteur UC2 :

1- L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et située dans le secteur UC2, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

Toutefois, une implantation à l'alignement doit être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul, soit à l'alignement ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de UA2.

2- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement le long de la rue de Montreuil,

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Article UC.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.7

1 - **Dans une bande de 20 mètres** par rapport à l'alignement (actuel ou futur), les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.

2 - Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

3 - **Au-delà de cette bande de 20 mètres**, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

5 - En cas de retrait, ils sont mesurés perpendiculairement à la façade et **ne pourront pas être inférieurs à 5 mètres** par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas de retrait, les modalités ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du PLUi ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants. Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

4 - En cas de création de baie lors d'une surélévation, cette dernière ne pourra masquer aucune baie à destination d'habitation au-delà d'un angle de 60°. En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.

5 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.7

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Règle générale :

Les constructions ou parties de construction peuvent s'implanter **en retrait ou sur les limites séparatives**.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade **(L = H/2), avec un minimum de 8 mètres.**

- **Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants** :

• Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 modalités de retrait prévues ci-dessus ;

• 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 UC8 ;

• 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 selon les modalités de retrait prévues ci-dessus. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait minimum d'un mètre.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.7

Rappel :

L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40cm du faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Cas général

1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Règles particulières :

2 - Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales

- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité pourra être implantée (croquis n°3.a et 3.b) :

  - soit en limite (cas général) ;

  - soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :

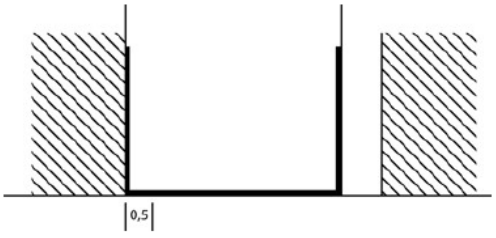
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.

  - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :

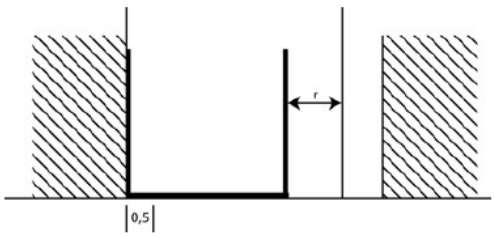
    - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UC.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;

    - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Croquis n°3.a



Croquis n°3.b



2.2 - soit dans les cas visés à l'article UC.6 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.

2.3 - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,

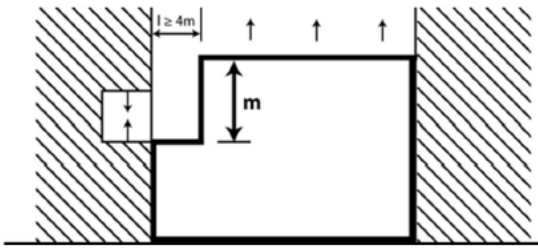
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°4) :

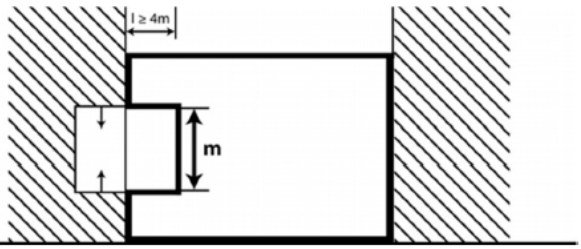
- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 4.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis 4.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.

Croquis n°4.a



Croquis 4.b



- soit en cas d'application de l'article UC.2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas…) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie (cf. définition en annexe) à moins de 3 mètres de la limite séparative.

- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :

- la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m

- il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

Par rapport aux autres limites séparatives

Cas général

3 - Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;

- soit, comme il est dit au paragraphe 7.2 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

4 - Règles particulières

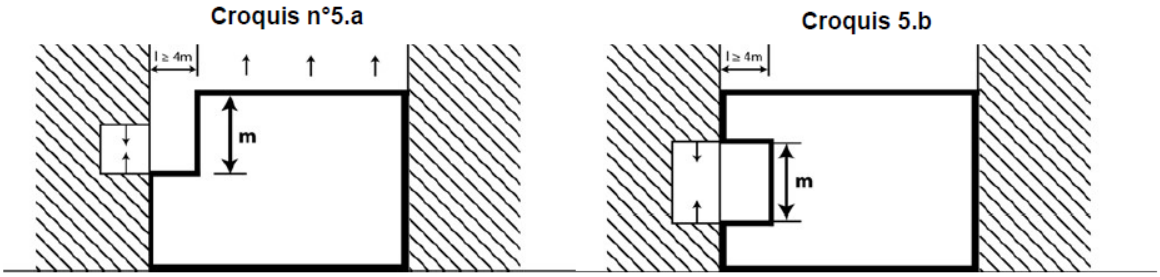
Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

4.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



4.2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes UC.7 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UC.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

5 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLUi peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

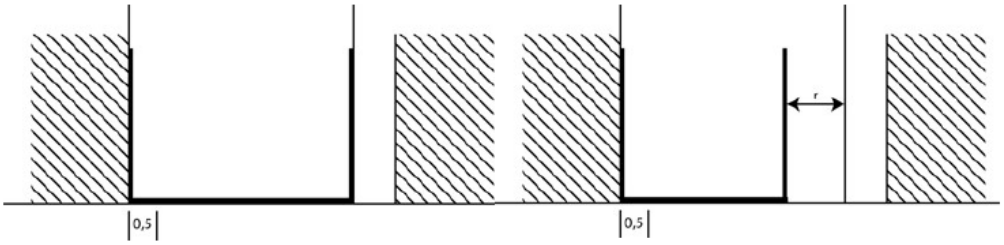
B - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit au ras de la limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égal à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en

comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

2 - Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

Croquis n°6



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmenté de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UC.10.

4 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

Règles particulières

5 - Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

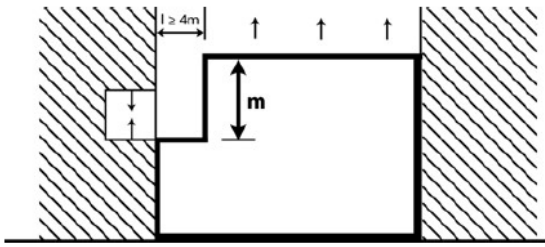
5.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

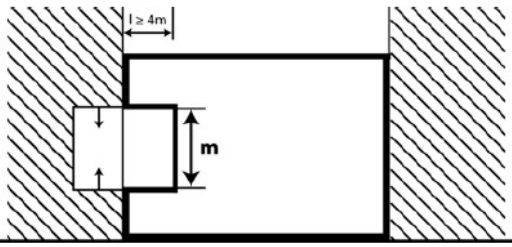
- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.

Croquis n°7.a



Croquis n°7.b



5.2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R. 471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes A.1 et B.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UC.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait sera au moins égale :

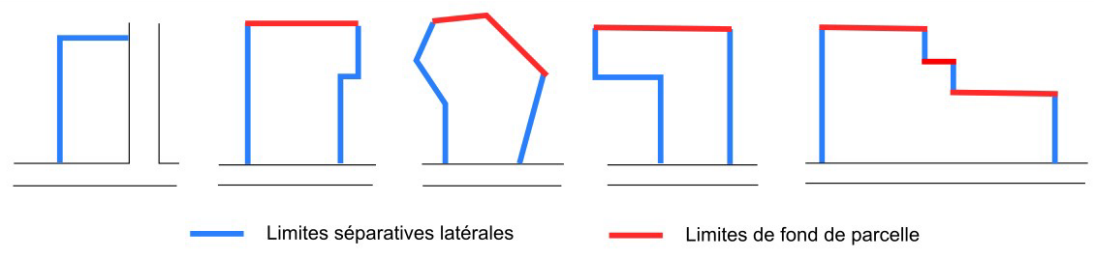
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 2,50 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

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.

À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation

du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles de vues précédemment citées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux dites règles ;

- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;

- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

Dispositions applicables aux secteurs :

En UC :

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait :

- s'il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 8m ;

- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m ;

Le retrait sera de 5m minimum par rapport au fond de parcelle.

En UCa :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci devra être égal à :

- au moins 8m si la façade comporte des vues directes ;

- au moins 2,50m dans le cas contraire.

Le retrait sera de 5m minimum par rapport au fond de parcelle.

Pour la commune de Vincennes – UC.7

Champ d'application

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

Dans le secteur UC1 et UC2 : en application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans le secteur UC1 :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Dans le secteur UC1a, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas de retrait :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction **(L=H), avec un minimum de 8 mètres**.

- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction **(L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.**

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

• Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UC11 ;

• 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 fixées par l'article UC 8 ;

• Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Dans le secteur UC2 :

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Le long de la rue de Montreuil, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

• Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;

• Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

• Dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;

• Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

• Lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des modalités de retrait prévues ci-dessous.

Toutefois, ils sont tolérés :

• les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m^2.

• Les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

• Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;

• Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

• Lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;

• Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

• Lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

En cas de retrait :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction **(L=H), avec un minimum de 8 mètres.**

- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :

  • Si elles sont situées dans la bande de constructibilité principale, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction **(L=H/3), avec un minimum de 3 mètres** ;

  • Si elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire. le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction **(L=H/2), avec un minimum de 3 mètres,**

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UC.10.

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UC.8 ;

- Lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan relatif aux prescriptions patrimoniales comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UC.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

- En cas de création de baie lors d'une surélévation, cette dernière ne pourra masquer aucune baie à destination d'habitation au-delà d'un angle de 60°. En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

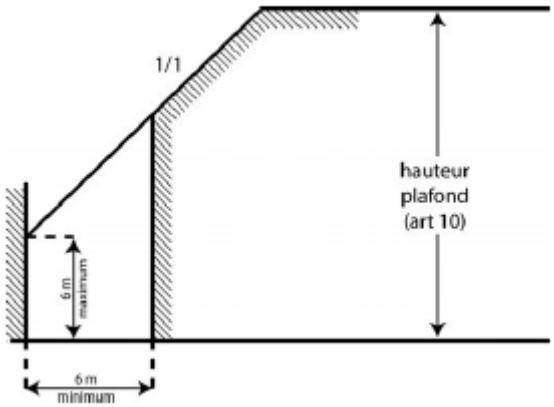
La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade **(L = H/2), avec un minimum de 8 mètres.**

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.8

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).

Croquis n°8.a

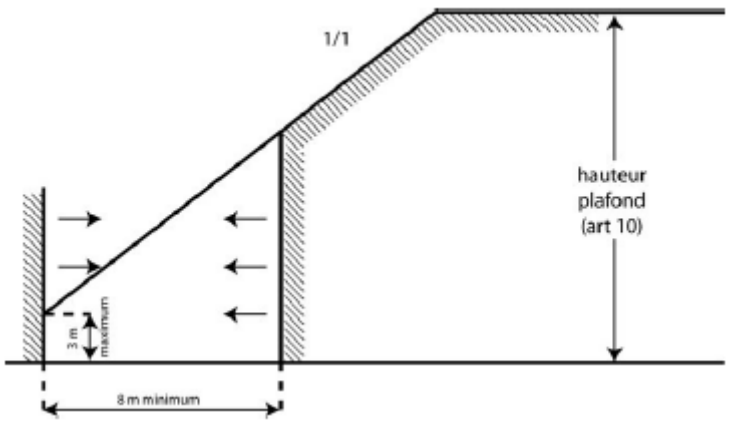


Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).

- la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



Pour la commune de Saint-Maurice – UC.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à : **8 mètres minimum.**

Il est exigé **2,5 mètres minimum** entre une construction et une annexe ou entre annexes.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

Pour les EICSP, il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Vincennes – UC.8

- L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

  • À la hauteur de la construction la plus élevée **(L=H), avec un minimum de 8 mètres**, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;

  • À la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée **(L=H/2), avec un minimum de 3 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions particulières :

- Une distance entre deux constructions différentes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

- Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UC.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf :

Vincennes : Cette valeur sera portée à 70% maximum ;

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher.*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de l'unité foncière**

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70% de l'unité foncière**, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels

Dispositions générales

L'emprise au sol ne peut être dégradée par rapport à l'existant.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Dispositions applicables à la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **45% de l'unité foncière.**

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à l'article UP5, 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 m^2 en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *Les saillies diverses tels que balcons (d'une largeur de 80 cm au plus), les modénatures (corniches, moulures, bandeaux), les débords de toiture, auvents, etc ;*
- *L'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 35 cm.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *Les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc. ;*

- *Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade) ;*
- *Les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.) ;*
- *Les piscines couvertes ou non (y compris la margelle) enterrées ou hors-sol ;*
- *Les rampes d'accès.*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour ce secteur.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées à l'article UC.15 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.9

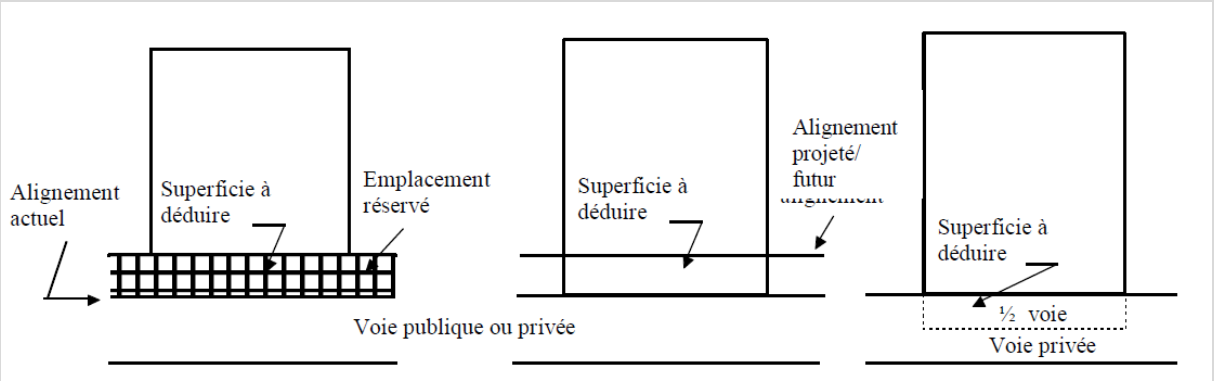
Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables à la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30% de l'unité foncière.**

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *Les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *Les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *Les bassins des piscines*
- *Les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables aux secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **50%** de l'unité foncière, à l'exception des constructions à vocation de commerces ou de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol des constructions est limitée à **60% lorsque le bâtiment a une seule et unique destination.**

Dans le secteur UCa :

• Pour les commerces, l'emprise au sol sera de **100%** dans une bande de 40m comptée à partir de l'alignement, dans la limite de 35% de l'emprise actuelle du bâtiment concernée par l'extension.

• Afin de permettre l'animation des façades, l'emprise au sol pourra être portée à **60%** uniquement pour la réalisation de balcons et terrasses des opérations de logements.

Pour la commune de Vincennes – UC.9

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

En UC1 :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40 en UC1 et à 0,50 en UC1a.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0.70 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),

Toutefois, aucune norme n'est applicable dans le cas de travaux d'extension visant à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

En UC2 :

- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.

- L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

  - dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
  - dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 3% de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,70 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

• lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;

• lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;

• lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions communales :

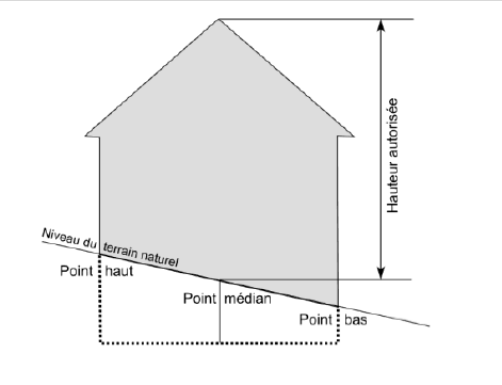
Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



Dispositions applicables à la zone :

1 – La hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 6 niveaux.

2 - La hauteur sous plafond devra être au moins égale à 2,60 mètres de dalle à dalle sur les étages courants.

3 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Dispositions particulières relatives au secteur du QPV Bois l'Abbé :

La hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 6 niveaux.

Dispositions applicables au secteur UCa :

La hauteur maximale ne pourra excéder 19 mètres à l'égout et 20 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 5 niveaux.

Sur les parties de terrains en limite avec la zone UP (UPa, UPb et UPc) : dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, la hauteur maximale est fixée à 12m avec 4 niveaux maximum.

Dispositions applicables au secteur UCb :

La hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 6 niveaux.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 - La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à **19 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

2 – *Installations techniques en toiture*

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UC11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

3 - Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

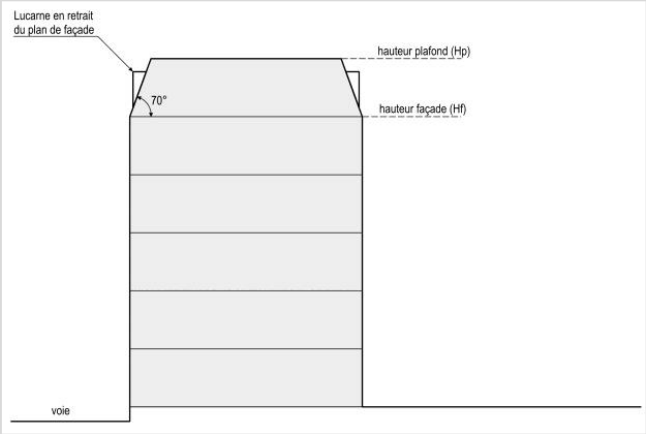
Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.10

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

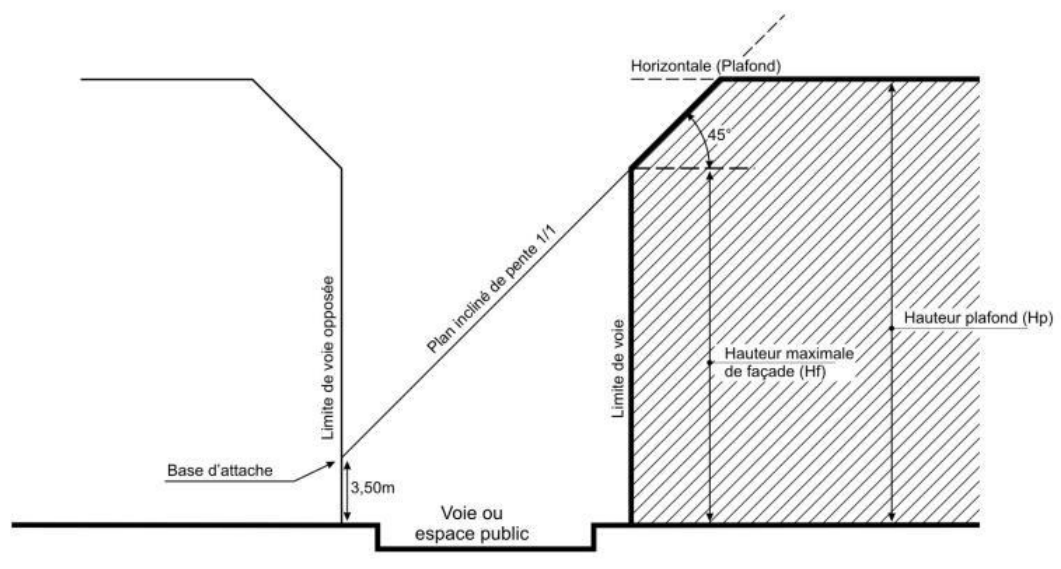
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.

Dispositions applicables à la zone :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **27 mètres**.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.10

A - Règles de hauteur absolue

1 - Cas général :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan des prescriptions particulières (4-4b).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospects tels que définis aux articles UC.6, UC.7 et UC.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UC.10-2, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrassons de toiture à la Mansart par exemple) pourront également bénéficier de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

2 - Règles particulières :

Les hauteurs maximums définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s)

B - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques)

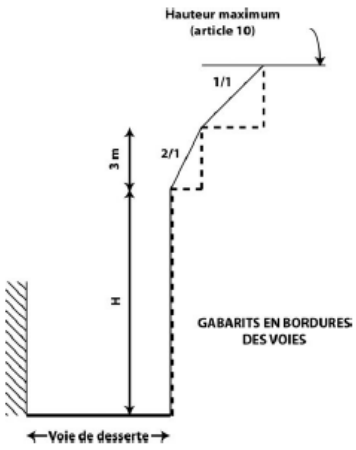
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UC.6 ;

- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet ;

- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique

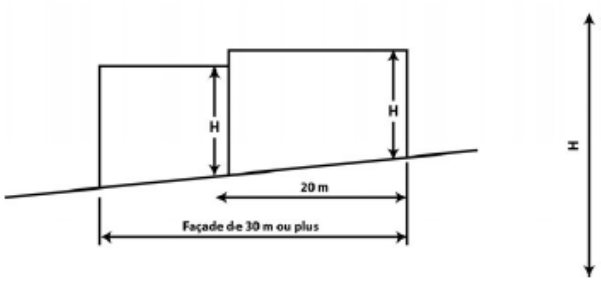
Croquis n°9



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au plan des prescriptions particulières (4-4b) pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UC.6.

Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UC.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Pour la commune de Saint-Maurice – UC.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires…), cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Dispositions applicables à la zone :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **24 mètres**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.10

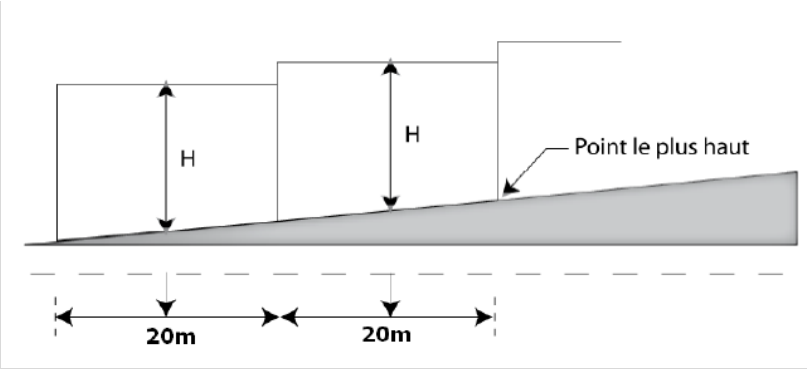
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

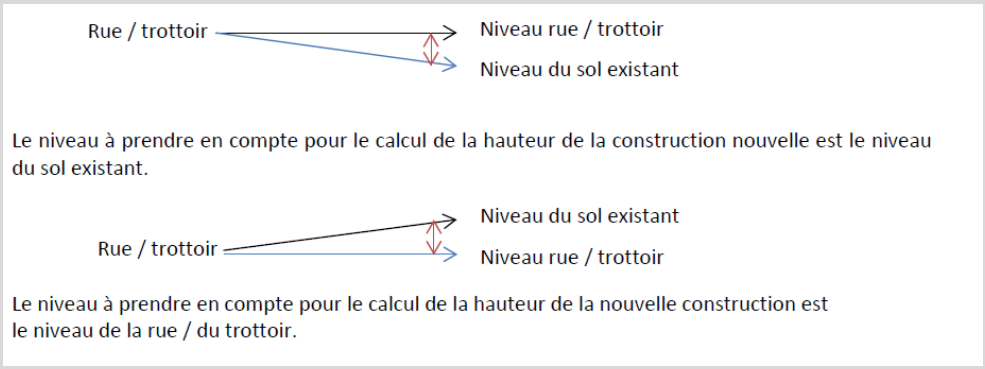
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10e de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **15m au faîtage ou à l'acrotère** de la construction **à l'exception des parcelles indiquées au plan des prescriptions particulières (4-4)** :

• Angle avenue André Rouy / avenue de l'Europe : **18m au faîtage ou à l'acrotère** ;

• Rue Pierre Doboeuf et Michel Lafon : **18m au faîtage ou à l'acrotère** ;

• En outre, dans le secteur de l'OAP rue des Pierres / rue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **20 m au faîtage ou à l'acrotère**.

- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à une hauteur maximale. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

- Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

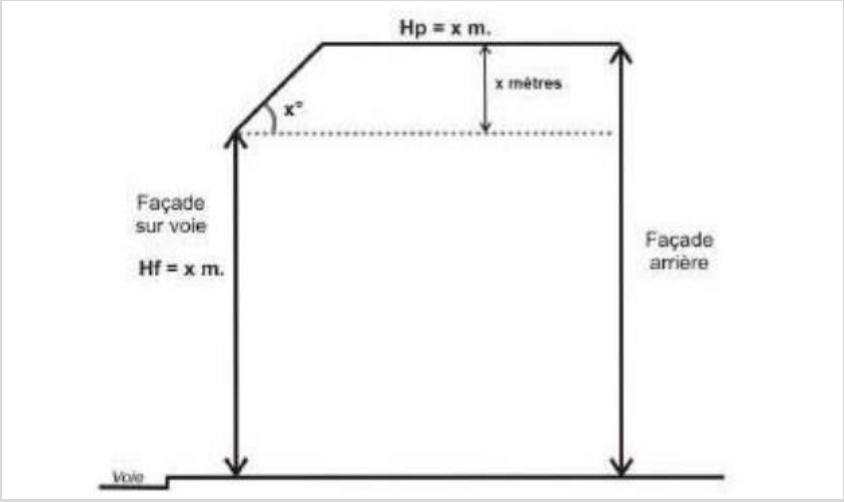
Pour la commune de Vincennes – UC.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné),*
- *une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UC1 et UC2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En UC1 :

La hauteur maximale des constructions est celle existante à la date d'approbation du PLUI.

Toutefois, une surélévation peut être admise dès lors que la hauteur de la construction demeure inférieure à celle de la construction la plus élevée de l'ensemble bâti homogène dans lequel elle se situe.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des constructions est déterminée au regard de celle des constructions avoisinantes situées dans le même secteur qu'elles, afin de préserver une harmonie d'ensemble des épannelages.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions est limitée à **18 mètres** et, dans le secteur UC1a, à la hauteur de la construction la plus haute existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions ou parties de construction implantées en limite de la zone UP (UP et UPa) ou d'un ensemble urbain cohérent protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit être définie pour assurer un raccordement harmonieux des épannelages.

En UC2 :

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

• un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ;

• un nombre de niveaux.

En outre, une modulation de la règle de hauteur est applicable pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à **15 mètres**. Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 6 (R+5).

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique.

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales, situés dans la zone UC2, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente à celles fixées aux paraphages 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

  • Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;

  • Pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

  • Pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

  • Pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions

Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.11

Champ d'application :

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul…).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur…) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tout travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doit être fait en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillée la mise en place pour les bardages d'un revêtement réflectif en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrant devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximum pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

5 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

6 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les matériaux de type nattes, canisses plastifiées, fils barbelés, tôles ondulées, fibrociment ou PVC sont proscrits.

Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

8 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

9 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

G - PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 – Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faîtage (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.

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - 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.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualisé de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé 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 de 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.

2 - 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…).

3 - La conception d'une réhabilitation dans le secteur UZr doit s'attacher à réemployer les matériaux d'origine ayant un intérêt dans une logique de bas-carbone.

4 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

5 - 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.

6 - À 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…).

7 - 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.

8 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;

- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en

réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans le pan de la toiture si celui-ci est orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, sauf SPR.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir.

2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

3 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.11

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement : Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-27 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.

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.

2 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.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

3 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, etc.) 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- 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.

Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à leur intégration dans la composition urbaine dans laquelle elles s'insèrent, tout en tenant compte des spécificités morphologiques du site et des espaces paysagers existants.

Si certains locaux techniques annexes sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation 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.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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 PLUi.

D - 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 1er étage de la construction.

A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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 PLUi.

Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture- terrasse.

4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

5 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

6 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

7 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

8 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

9 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

10 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes

1 - *Prescriptions générales* : L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades* : Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *Ornementation des façades* : Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves

1 - *Composition générale* : Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

2 - *Aspect des matériaux et couleurs des façades*

a - Prescriptions générales

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérant sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu ; en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont

interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - *Pignons, locaux annexes*

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et/ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou fermant un écran à la rue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - *Éclairement des combles* : L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

3 - *Surélévations* : Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - *Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver* : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

Constructions neuves

a - Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

b - Toitures-terrasses

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UC.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UC.15.

c -Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50m² de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Constructions neuves

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- Les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UC6 D – 2 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

3 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

4 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

5 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

6 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

7 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

8 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

9 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons…) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

8 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée. En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue.

9 - 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 UC9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

10 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle 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.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

6 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

7 - En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occultent pas la vue depuis la rue. 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 UC9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

8 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle 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.

9 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

2 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

4 - En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - 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.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

2 - La pose d'écran 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.

3 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine de voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

2 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

3 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

4 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

5 - Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

6 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

7 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais...), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur...), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

8 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

9 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

10 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

Dans le secteur UCa :

Les toitures-terrasses sont recommandées.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Concernant les ouvertures de façades, il convient de se référer au cahier architectural du centre-ville/cœur de ville qui contient des prescriptions à respecter.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;

- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc. est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m.

Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultant (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

Pour la commune de Vincennes – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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.

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

En UC1 et UC1a :

- La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés pour préserver ou mettre en valeur les caractéristiques des constructions de l'ensemble considéré.

En UC2 :

- 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 du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

- Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

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.

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 des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des

matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale 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. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - Les murs ou ouvrages 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. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

3 - 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.

4 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia est interdite.

5 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

6 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

7 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse…) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

Pour toutes les façades :

2 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

3 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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 doivent être soigneusement traités.

4 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

5 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

6 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

Article UC.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.12

***Définition** : Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques.

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments

et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UC.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Maisons-Alfort - UC.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Saint-Mandé - UC.12

Tous les travaux d'extension ou les transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils ne dénaturent pas les constructions ou parties de construction protégées ;

- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale ;

- Qu'ils respectent les éléments de détail architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, corniches, bandeaux, chainage d'angle…).

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour la commune de Saint-Maurice - UC.12

Sans objet.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.12

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti protégés sont repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et sont listés en annexe du règlement (5-12-1).

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UC.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UC.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la règlementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m^2 de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m^2 (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RE2020.

Constructions à destination de bureaux

Les constructions à destination de bureaux soumises à la règlementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020) devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m^2 (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si

besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RE2020.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.13

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.13

1 - La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE2020.

2 – Pour les bâtiments existants, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à partir du 1er étage pour les façades situées à l'alignement sur rue, sur toutes les façades dans les autres cas.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sauf si pour des raisons techniques ou de salubrité des logements l'isolation thermique par l'intérieur n'est pas possible.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, l'isolation thermique par l'extérieur peut être refusée.

L'installation de dispositif thermique par l'extérieur surplombant le domaine public est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie et ne doit pas excéder 35 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.13

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.13

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.
- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Pour la commune de Vincennes – UC.13

Non-réglementé.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article UC.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m2 sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m3 bénéficiera de 100m2 de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m^2 :

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+…+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m2, un espace de pleine terre de 100m2 et une mare de 20m2 bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160m2

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m²

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m2.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2 - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

3 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,6.

3 - La sous-zone UCa n'est pas soumise au coefficient de biotope.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m2)
H1 – Arbre de petit développement	5m2
H2 – Arbre de grand développement	10m2
l1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m2
l2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1m2

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.14

Dispositions générales :

La surface des espaces végétalisés ne pourra être dégradée par rapport à l'existant.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

Aspect quantitatif :

Au moins 80% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Toutefois, dans le cas où le pourcentage en pleine terre ne serait pas respecté, le nombre de m^2 manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1m^2 de pleine terre = 2 m^2 d'espaces verts.

Pour la commune de Saint-Mandé - UC.14

Dispositions générales

Eu égard à la vocation résidentielle de la zone, l'organisation des espaces libres et leurs plantations devront être adaptées à leur fonction. La partie non construite des parcelles supportant des constructions à usage principal d'habitation devra être traitée selon les dispositions de l'article UC.15.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.14

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à **0,3** avec a minima **20%** de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 50%.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Description de la surface	*Coefficient pondérateur*
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions applicables à la zone :

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface et à condition qu'elles soient semi-intensives.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

Pour la commune de Vincennes – UC.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

Coefficient de biotope = surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

En UC1 et UC1a :

- Les espaces libres représentent au minimum 60% de la superficie du terrain et 50% dans le secteur UC1a, sauf dans les cas prévus à l'article 9.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

En UC2 :

- Les espaces libres représentent au minimum 70% de la superficie du terrain, sauf dans les cas prévus à l'article 9. Doivent être aménagés en espaces verts :

- 50% minimum de la superficie totale du terrain
- 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 25 % dans les autres cas.

Dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VEGETALISE (surface verticale végétalisée)
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

- Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

- Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un « espace paysager protégé » ou un « jardin et cœur d'îlot protégé » est repéré au plan de zonage (4-1) et/ou au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Article UC.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.15

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

3 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

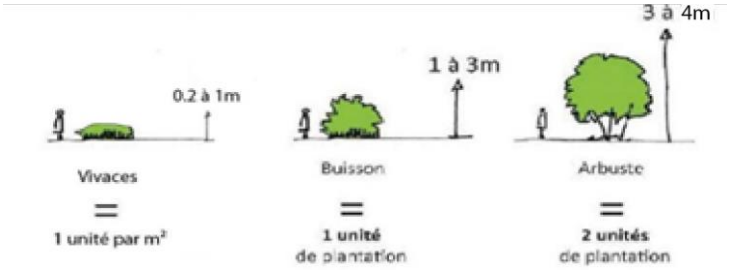
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre à petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.15

Dispositions générales

- 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 paysager végétalisé ;

• 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.

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 40 m^2 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.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.15

Dispositions générales

1 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m^2 d'espace libre.

2 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

3 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

4 - Eu égard à la vocation résidentielle de la zone, leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

5 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

6 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

7 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.15

Dispositions applicables à la zone :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.15

Dispositions applicables à la zone :

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres doit se limiter au strict nécessaire pour la réalisation des constructions autorisées.

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/250m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Vincennes – UC.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées 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 100 m^2 d'espace vert.

Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaborés par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UC10, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et les clôtures doivent être accompagnées d'une haie végétalisée (**seulement pour les secteurs UC1 et UC1a**).

Article UC.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.16

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

Les espaces paysagers protégés figurant au plan relatif aux prescriptions patrimoniales doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UC.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés » délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UC.14.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

- Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite à limite en évitant toute rupture sauf :

  - dans les cas de raccordement à un bâtiment voisin prévu à l'article UC.6.
  - lorsque le projet prévoit une rampe de parking sur cette emprise. La partie de la rampe située dans la bande arborée, devra, dans la mesure du possible, être engazonnée.

- Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

- La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

  - soit conservée
  - soit, en cas de déplacement, reconstituée avec la même surface que la surface existante
  - soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée soit en pleine terre, soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

- La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

- Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.16

Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.16

1- Dispositions particulières aux « secteurs parcs »

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes – UC.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot protégés délimités au plan relatif aux prescriptions patrimoniales, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UC14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.

    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UC.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes,

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UC.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UC.17-1

Champ d'application :

Mutualisation : Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour la commune de Maisons-Alfort UC.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

Pour la commune de Saint-Mandé UC.17-1

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris

ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maurice UC.17-1

Sans objet

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UC.17-1

Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan relatif aux prescriptions patrimoniales :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes UC.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UC.14 et UC.15.

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 construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
  Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Fontenay-sous-Bois, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois et Villiers -sur-Marne qui applique les règles AFNOR ;

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

Pour la commune de Vincennes ;

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UC.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UC.17-4

Dispositions applicables à la zone

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Maisons-Alfort UC.17-4

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.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Saint-Mandé UC.17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article UC.17-6.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article UC.17-6 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4- Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maurice UC.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UC.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UC.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle du paragraphe relatif aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UC.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UC.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Saint-Mandé UC.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UC.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UC.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UC.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.
Industrie, dépôt	• 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m2 : 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UC.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou de résidences spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	

Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UC.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	d'une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
Industrie, dépôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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…).	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Hébergement ou de résidences spécifique	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m^2 de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maurice – UC.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum	1 place maximum par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher
Industrie, dépôt		
Commerces et artisanat	1 place de stationnement minimum. Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.	
Hébergements hôteliers	Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol. Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.17-6

<u>En UC uniquement</u> :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,2 place de stationnement par logement. Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 1 place par logement	Une possibilité d'abattement est autorisée dans le périmètre de 500m autour de la gare. Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 0,5 place par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	0,5 place par logement
Bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	Il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie, dépôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place par 100m² de surface de plancher supplémentaire.	
Hébergements hôteliers	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins.	

<u>En UCa uniquement</u> :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par logement 20% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.	

	Logement locatif social : 1 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement.
Bureaux	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Industrie, dépôt	En fonction des besoins
Commerces et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place par 100m² de surface de plancher supplémentaire. Dans le cas de la reprise d'un commerce existant, il ne sera pas demandé de place de stationnement.
Hébergements hôteliers	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins.

- Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ou être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain ;

- La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Pour la commune de Vincennes – UC.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	**à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre**
Habitat	• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie, dépôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Dispositions communales

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UC.18

Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total pris comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total pris comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UC.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UC.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5 m² par logement pour les constructions de deux logements et plus. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;

- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Saint-Mandé - UC.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2e degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maurice - UC.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m2 pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions supérieures à 300 m^2 de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m^2, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Hébergement hôtelier :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m2 pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UC.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.

- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	*Studios, T1 et T2 :* 1 par logement *T3 et + :* 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément

Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour la commune de Vincennes - UC.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - **Pour les établissements d'enseignement secondaire**

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - **Pour les autres destinations**

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée

Paragraphe UC3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UC.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UC.19

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UC.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone : Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UC.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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 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.

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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.19

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour la commune de Saint-Maurice – UC. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UC.19

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m, mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes - UC.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

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 UC.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UC.20

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UC.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Règle générale :

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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UC.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Saint-Maurice - UC. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UC.20

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UC.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération 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 Desserte par les réseaux

Article UC.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la

réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondants aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée, cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition écologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UC.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.5. ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE « UP »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UP 4

1. Paragraphe UP1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UP.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UP.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 17

Article UP.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 17

Article UP.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 18

Article UP.5 : Préservation de la diversité commerciale 19

2. Paragraphe UP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 22

Article UP.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 22

Article UP.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 41

Article UP.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 71

Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions 79

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions 90

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 105

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions 105

Article UP.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 147

Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales 163

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 169

Article UP.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 169

Article UP.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 182

Article UP.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 192

2.4 Stationnement 202

Article UP.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 202

Article UP.18 : Obligations minimales pour les vélos 228

Paragraphe UP3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 237

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 237

Article UP.19 : Accès 237

Article UP.20 : Voirie 244

3.2 Desserte par les réseaux 250

Article UP.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 250

Article UP.22 : Électricité – Téléphone – Internet 255

3.3 Emplacements réservés 256

Dispositions applicables à la zone UP

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La **zone UP** correspond aux **secteurs pavillonnaires** à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19e siècle jusqu'au milieu du 20e. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements, villas, maisons de maître en bords de Marne…*

Le secteur UP3 du Perreux-sur-Marne correspond au lotissement du Parc constitué au XIXe. En sus du règlement, les règles fixées au cahier des charges continuent à s'imposer aux propriétaires dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre du Parc du Perreux, notamment concernant les espaces libres et plantations.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UE	UP
	UEA	
	AUEA	
	AUEB	
Champigny-sur-Marne	UP	UPa
	UP	UPb
	UPc	UPc
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	UCa	UP
	UCb	
	UCc	
Joinville-le-Pont	UE UBb	UP
Maisons-Alfort	UM1 et UM2a	UP1
	UM1a	UP1a
	UM2b	UP2a
	UM2c	UP2b
Le Perreux-sur-Marne	UE	UP1
		UP2
	UM	UP1
	UMa	UP1a
	UB	UP2
	UL	UP3
Nogent-sur-Marne	UP	UP
	UPr	UPa
	UPrm	UPb
	UPrv	UPc
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	U3	UP
	U3a	UPa
	U3b	UPb
Saint-Maurice	UE	UP1
	UI	UP2
Villiers-sur-Marne	UP	UP
	Up1	UPa
Vincennes	UM	UP
	UMa	UPa

1. Paragraphe UP1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		**Joinville-le-Pont :** Voir UP.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	**Fontenay-sous-Bois** : Voir UP.1 pour la commune	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Champigny-sur-Marne** : Voir UP.1 pour la commune **Maisons-Alfort** : Voir UP.1 pour la commune **Villiers-sur-Marne** : Voir UP.1 pour la commune	X	**<u>Pour l'ensemble du territoire</u> :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.* **Joinville-le-Pont** : Voir UP.2 pour la commune
	Restauration		X	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	**Fontenay-sous-Bois** : voir UP.1 pour la commune **Saint-Maur :** Voir UP.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X **Champigny-sur-Marne** : Voir UP.1 pour la commune		**Joinville-le-Pont :** Voir UP.2 pour la commune **Saint-Maur** : Voir UP.2 pour la commune
	Bureaux	**Fontenay-sous-Bois** : voir UP.1 pour la commune **Saint-Maur :** Voir UP.1 pour la commune	X	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances* **Joinville-le-Pont** : Voir UP.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

Article UP.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.1

1- Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc., sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

2- La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.1

1 - Le stationnement aérien au-delà de la bande des 20 mètres à compter de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

2 - Les antennes destinées entre autres à la diffusion d'images de télévision, d'ondes radio ou destinées à la téléphonie mobile pour des raisons d'insertion architecturales et urbaines.

3 – Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail supérieures à 500m^2 de surface de plancher sont interdites.

4- - Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sont interdites.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.1

1- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe du présent règlement sont interdites.

3- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

4- Les constructions à destination d'hébergement et de bureaux sont interdites.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.1

1 - Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m^2 de surface de vente et les extensions ou changements de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m^2.

2 – Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.

3 – **En secteur UP3** sont interdites :

- Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux,
- Les antennes destinées entre autres à la diffusion d'images de télévision, d'ondes radio ou destinées à la téléphonie mobile,
- Les constructions liées à l'activité artisanale,
- Les nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.1

En secteur UP1a :

1 - Les constructions à destination de commerce sont interdites.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.1

1- Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.1

1- Les constructions, ouvrages, ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.1

1- Les habitations légères de loisirs sont interdites.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.1

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

2 - Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;

3 - Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ainsi que leur extension ;

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;

5 - La transformation de bâtiments existants en rez-de-chaussée vers un usage d'habitation (et tout changement d'usage autre que commercial ou activités de services publics ou services publics d'intérêt collectif) lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

6 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

7 - Les commerces et l'artisanat de plus de 250m^2 de surface de plancher.

8 - Les constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Vincennes – UP.1

1- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Article UP.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales…) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…) ou de raccordement aux réseaux
- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,

c - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

d - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

e – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique à la condition de respecter le PPRI.

f - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

g – **Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évité :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'imperméabilisation du sol.

k - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UP.2

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

(Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.).

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UP s'oppose à l'application des articles UP.6 à UP.15 sur l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UP.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - 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, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.2

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

NOTA : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

2 - Les constructions ou installations destinées à l'entreposage sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :

- qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré ;
- que la superficie d'entreposage représente moins de 50% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

3 - Les constructions ou installations destinées aux commerces et activités de service et aux bureaux, à condition qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à 300 m2.

4 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement

5 - Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

6 - L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.2

1 – Hormis en UP3, les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

2 - Hormis en UP3, les activités commerciales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les surélévations dans la limite des murs existants peuvent être autorisées selon les zones à condition de respecter les conditions inscrites à cet effet dans le présent règlement.

4 - Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.

5 - En cas d'affouillement du sol, l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

6 - En cas d'exhaussement de sol, le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

7 - **En secteur UP3,** les constructions extensions de bureaux, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m² et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

8 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

9- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.2

1 - Les constructions nouvelles à destination de commerces sont autorisées à condition de s'inscrire dans un linéaire de commerce / artisanat / services ou d'être localisés sur les bords de Marne, en ayant une façade sur les quais et en respectant les restrictions de commerces (Quais du barrage, Beaubourg, du petit Parc, du Parc, de Champignol, du Mesnil, Winston Churchill, Promenade des Anglais, de Bonneuil, de la Pie, du Port au Fouarre, du Port de Créteil, Schaken)

Sont aussi autorisés les aménagements, mises aux normes, travaux et extensions portant sur les commerces / artisanat / services existants à la date d'approbation du PLUi.

2 - Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

3 - En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. A défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

4 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

5 – Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

6- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur les plans graphiques (4-1 et 4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des EICSP.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.2

Dans l'ensemble de la zone UP :

1- En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante.

En secteur UP1 :

1 - Les constructions destinées aux bureaux à condition que : (1) elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation ; (2) les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

2 - Les constructions destinées à l'artisanat à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m^2 ; (2) que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.2

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - 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 dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

2 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

3 - 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 vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

4 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;

5 - Les programmes de constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 600m^2 de surface de plancher

Pour la commune de Vincennes – UP.2

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- Les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- Les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- Les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, ou à enregistrement en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, … ;

3- les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

4- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UP.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.3

Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, un minimum de 75% de logements de plus de 75 m² par unité foncière sera exigé.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Disposition générale :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.3

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus,

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m².
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m²,

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

2 - Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Article UP.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UP.4

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- - Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- - 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.4

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.4

1- Pour rappel, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9- 1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

Article UP.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.5

1 - Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

2 - Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.5

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale : Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.5

Sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage du PLUi, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à

l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UP. 5 :

Le long des Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.5

1 - En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » ou « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations sont interdites à l'exception :

- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
- les activités artisanales ;
- les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les constructions nouvelles à destination de commerces sont autorisées à condition de s'inscrire dans un linéaire de commerce / artisanat / services ou d'être localisées sur les bords de Marne, en ayant une façade sur les quais et en respectant les restrictions de commerces (Quais du barrage, Beaubourg, du petit Parc, du Parc, de Champignol, du Mesnil, Winston Churchill, Promenade des Anglais, de Bonneuil, de la Pie, du Port au Fouarre, du Port de Créteil, Schaken).

Sont aussi autorisés les aménagements, mises aux normes, travaux et extensions portant sur les commerces / artisanat / services existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.5

En secteur UP1 :

Les constructions destinées au commerce à condition que : leur surface n'excède pas 150 m² ; qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.5

Le long des axes ou RDC identifiés au plan graphique, sont interdits :

- Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- Pour les constructions neuves : les locaux à usage autre que commercial en rez-de-chaussée.

2. Paragraphe UP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UP.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne et de Saint-Maur-des-Fossés :

Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement,** afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.6

Dispositions applicables à la zone

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Dans le cas d'un alignement indiqué aux documents graphiques, les constructions devront s'y conformer.

2 - Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisés en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

3 - Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul.

Pour cet article, les voies privées ouvertes à la circulation publique n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUI ne constituent pas une limite de référence au titre des voies et emprises publiques.

En conséquence, ces voies ne permettent pas de créer de bande constructible de 20 mètres à partir de la marge de recul par rapport à l'alignement.

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et permis d'aménager) et constituent des limites au titre des voies et emprises publiques. Les reconstructions après sinistre sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.

4 - Les annexes, les extensions/surélévations de constructions existantes et les piscines et bassins couverts et non couverts pourront être implantés au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.

5 - Les constructions à usage commercial d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6 - Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

7 - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.6

Champ d'application :

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement actuel ou futur. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, sont autorisées sous réserve du respect des règles d'urbanisme :

- les surélévations et extensions entrant dans le cadre de l'amélioration des constructions existantes ;

- les constructions annexes à l'habitation de type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m^2 ;
- les terrasses dans la limite d'une emprise au sol correspondant à 10% de la surface de l'unité foncière.
- les piscines, à condition qu'elles soient implantées en retrait de 3m minimum par rapport à toutes les limites séparatives, et qu'elles respectent les règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope édictées dans la zone dans laquelle elles s'implantent.

2 - Le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » indiquées au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

3 - En dehors de ces « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration », les constructions devront être implantées en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

4 - Ces dispositions générales pourront être modifiées pour permettre l'amélioration des constructions existantes, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement (actuel ou futur), et ayant fait l'objet d'une autorisation administrative.

5 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

6 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

7 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

8 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.6

Dispositions applicables à la zone

1 – Les constructions pourront s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum dans une bande de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR le prévoient.
- Le recul peut être compris entre 4 et 7 mètres pour la partie de la construction comportant l'accès à un stationnement semi-enterré.

3- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

4 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.
- Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Dispositions particulières :

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.6

Champ d'application :

Voie : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

La marge de retrait est inconstructible (sauf dispositions transversales)

Préambule :

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UP7.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UP.6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives.

A – Dispositions générales

1. Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

a) Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées, à l'exception des EICSP, avec une marge de retrait au moins égal à :

- 4 mètres,
- ou 2 m. lorsque la largeur de la voie est inférieure ou égale à 5 m.

b) Au-delà de la bande des 20 m. à compter de l'alignement, seuls sont autorisés :

1 - Les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation/sous-sols/souplex) des façades, sous réserve que la SDP après travaux ne soit pas supérieure à 50% de la SDP existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter une emprise au sol maximale de 20 m^2 sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UP.9.

2 - Les annexes, qui devront respecter une emprise au sol totale maximale de 20 m^2 par unité foncière et sous réserve de respecter l'emprise totale définie à l'article UP.9.

3 - les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR mais seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2. Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

B - Dispositions particulières

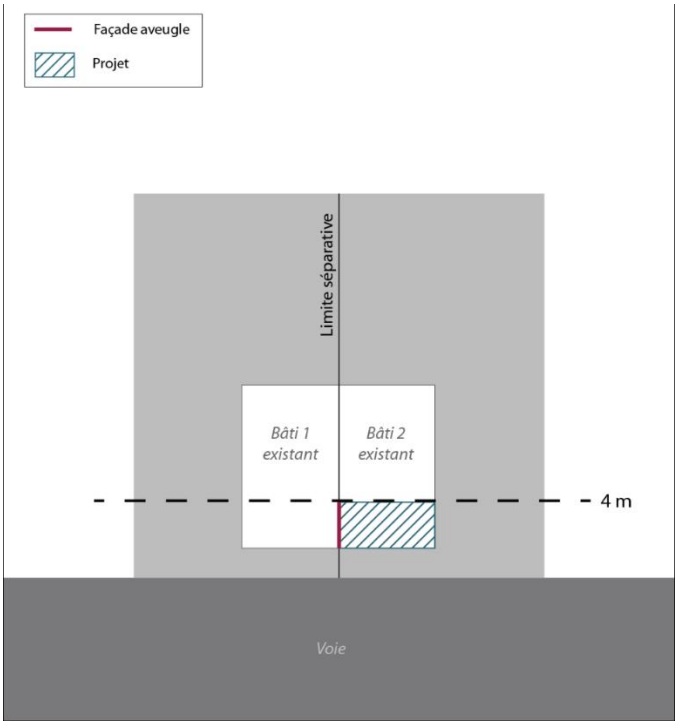
1 - Débords et petits aménagements

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

2 - L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

2 - Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

1- Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.



2 - Les travaux d'amélioration ou d'extension des annexes existantes situées dans la marge de retrait définie au présent article pourront être autorisés s'ils n'engendrent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions situées dans la marge de retrait et s'ils respectent les hauteurs maximales définies à l'article UP.10.

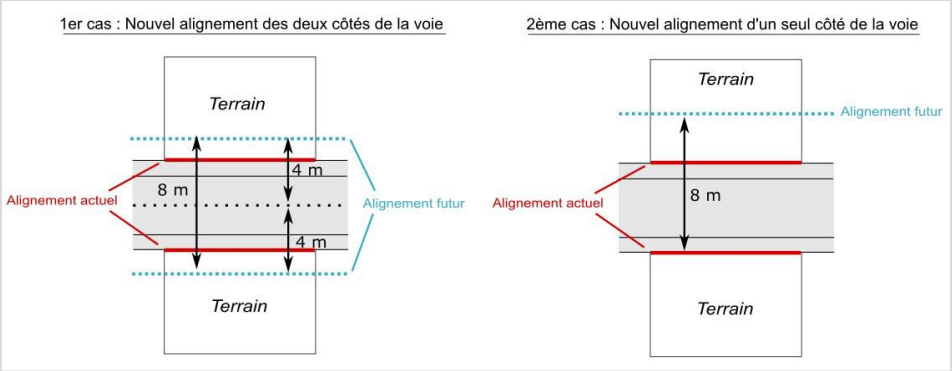
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.6

Champ d'application :

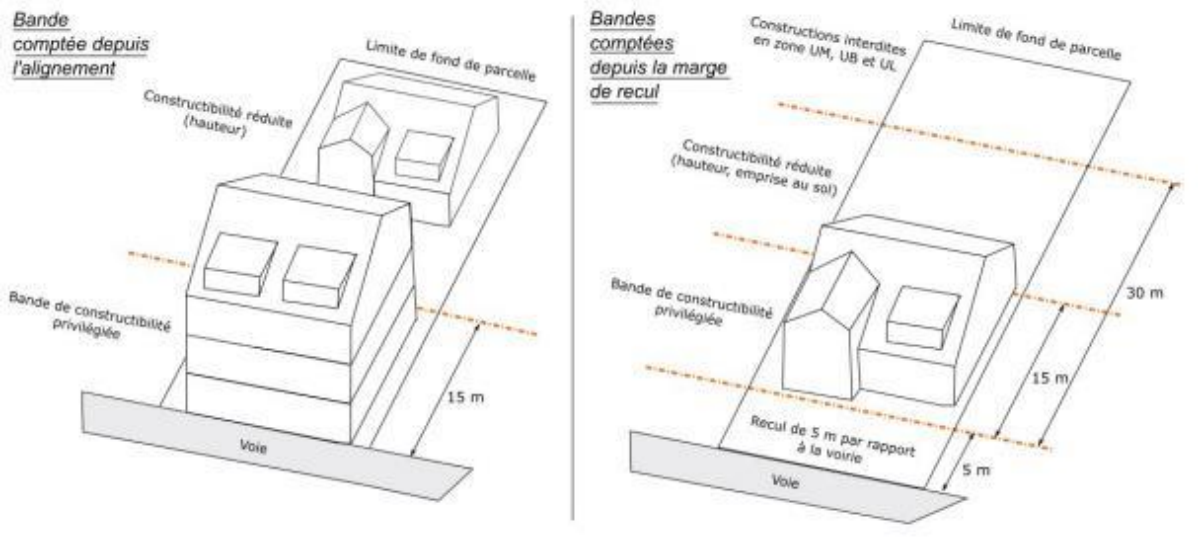
Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l'élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le point de départ de l'élargissement se situe à l'axe de la voie de sorte que l'élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

Lorsque l'élargissement ne concerne qu'un côté de la rue, le calcul se fait à partir de l'alignement opposé.

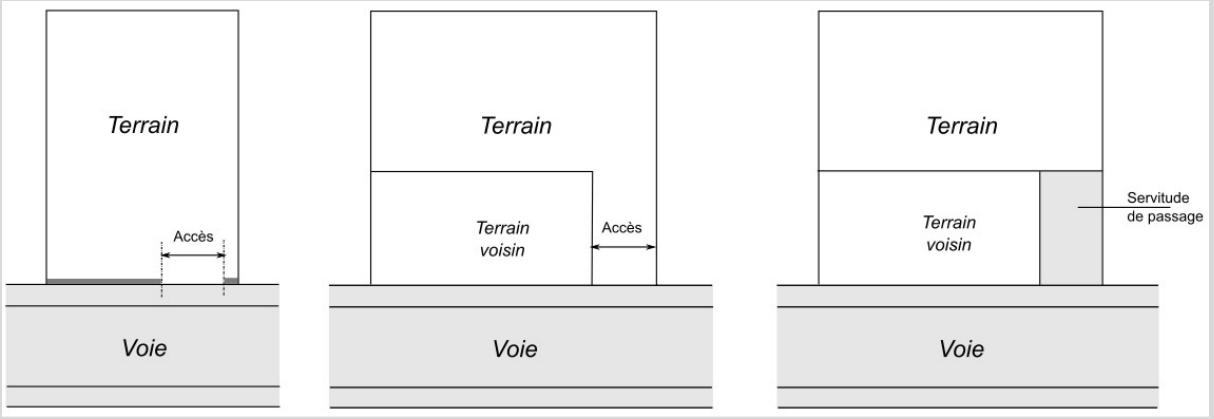


Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Toute voie nouvelle créée après la date d'approbation du PLUi doit avoir une largeur de 8 m minimum. La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Les voies privées nouvelles ne sont pas constitutives d'un nouvel alignement.

Règle générale :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.

2 - Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée à l'alignement, une dérogation d'implantation différente que celle imposée à l'article UP.6 pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

3 - Une implantation différente de celle exigée au présent article sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou des constructions implantée(s) à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement à l'alignement, les bandes de constructibilité se calculeront depuis l'alignement.

4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Dans les secteurs UP1 et UP2 :

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas l'implantation exigée à l'article UP.6 :

- les surélévations dans la continuité des murs existants sont autorisées dans le respect des autres articles du présent règlement. ;
- aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

3 - Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

4 - Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.

5 - Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait.

Uniquement pour le secteur UP1a :

Les constructions pourront s'implanter pour partie à l'alignement dans la limite de 40% du linéaire de façade.

Pour le secteur UP3 :

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas l'implantation exigée à l'article UP.6 :

- Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 5 m et 10 m ;
- Pour les constructions implantées à moins de 5 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul ;
- Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

3 - Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 7 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.6

Champ d'application :

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Pour le secteur UP1 et le secteur UP1a :

A – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées en recul de la limite de voie.

Les constructions devront s'implanter avec un recul, mesuré perpendiculairement à la voie, de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2 - Le recul peut être compris entre 4 et 7 mètres pour la partie de la construction comportant l'accès à un stationnement semi-enterré.

3 - La partie de la construction située dans la marge de recul comprise entre 4 et 7 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.

B – Dispositions particulières

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. 151-19 du code de l'urbanisme 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 PLUi, implantées avec un recul plus ou moins important que celui fixé au présent article ;

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 présent article la construction peut être implantée comme les constructions voisines dans l'objectif de conserver une harmonie d'ensemble ;

5 - lorsqu'une construction est édifiée 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 édifiées le long des voies considérées.

Pour le secteur UP2 :

A - Dispositions générales :

Pour le secteur UP2a:

1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de voie ;
- soit en recul de la limite de voie.

2 - Toutefois, les constructions implantées le long de la rue Maurice Lissac, côté ouest, doivent être implantées en recul de la limite de voie.

3 - En cas de recul, ce dernier, mesuré perpendiculairement à la limite de voie, doit être au plus égal à 4 mètres par rapport à la façade principale de la construction.

Pour le secteur UP2b :

1 - Les constructions doivent être implantées en limite de voie.

2 - Toutefois, une construction située entre deux constructions implantées en recul de la limite de voie, peut être implantée en recul. Dans ce cas, le recul doit être au plus égal à celui de l'une des constructions implantées sur un terrain limitrophe.

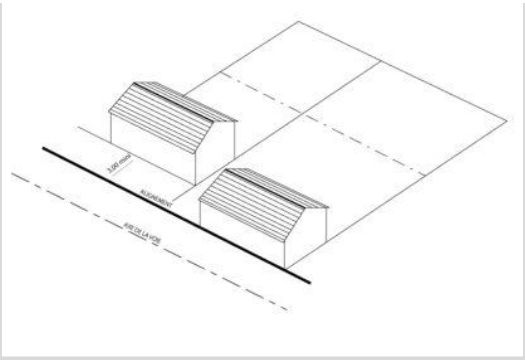
B – Dispositions particulières

Dans le secteur UP2, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées en annexe du règlement (5-12-4) 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.6

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

3 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul, excepté les garages à bateaux en secteur UPb.

Dispositions particulières

1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4).

2 - Une implantation autre que celle prévue au présent article peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, • pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies :

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m ;
- 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies :

1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;

- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2e étage.

2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique :

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.6

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons.*

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

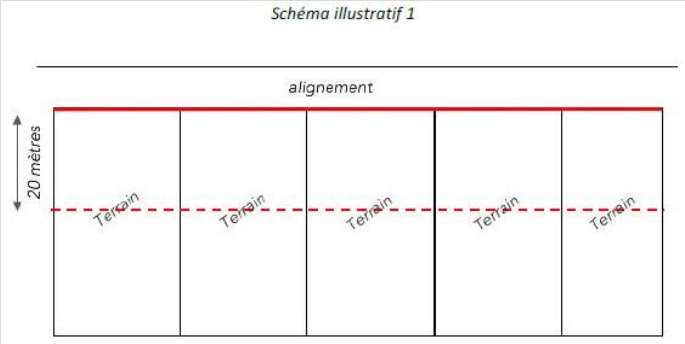
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

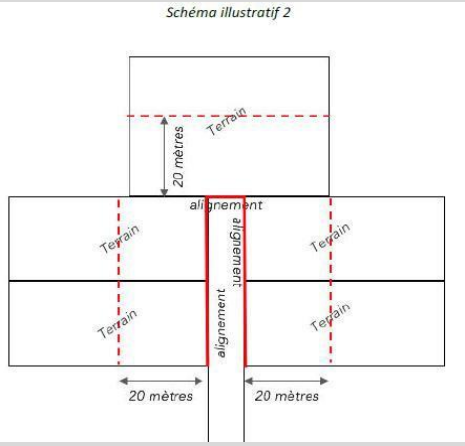
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

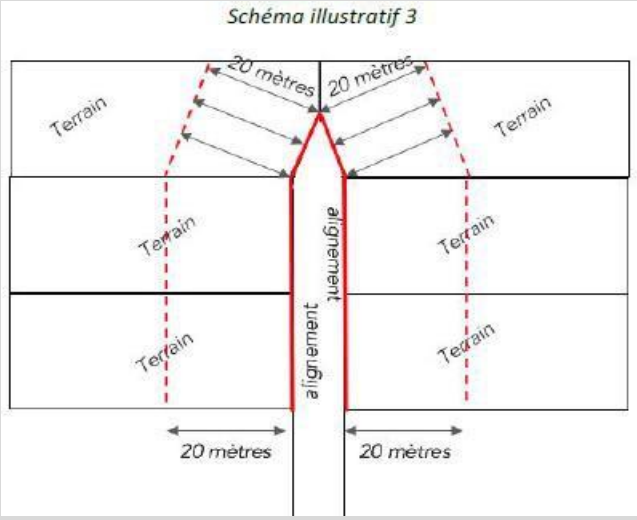
Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

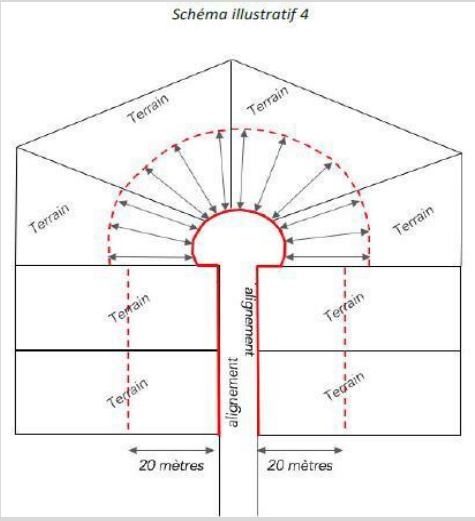
Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :









<u>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :</u>

1 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

2 - Les constructions dont le rez-de-chaussée comprend des locaux à destination de commerce, artisanat ou services, ainsi que les constructions dont seul le rez-de-chaussée est occupé par un équipement doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 3 m.

3 - Les constructions ne sont possibles que dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique ou depuis la limite d'une voie privée existante au 1er février 2017, date d'entrée de mise en vigueur du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux EICSP ;
- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
- en **secteur UPb**.

4 - Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes et les piscines et les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel sont autorisées.

5 - La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour la zone UP et le secteur UPb :

Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Pour le secteur UPa :

La distance minimale de recul est fixée à 3 mètres.

Autres dispositions sectorielles :

La distance minimale de recul est fixée à :

- 7 m sur les terrains ayant une façade sur les quais de Marne,
- 3 m pour les EICSP.

Dispositions particulières :

1 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

2 - Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

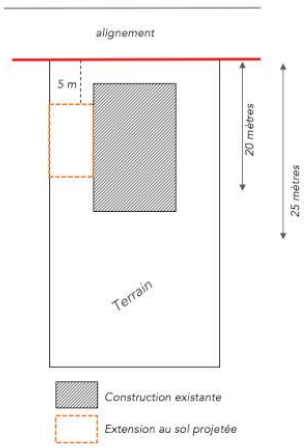
3 - Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement:

  - L'extension au sol est possible à condition de ne pas être située dans la marge de recul prévue au présent article.
  - La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport à l'alignement.
  - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

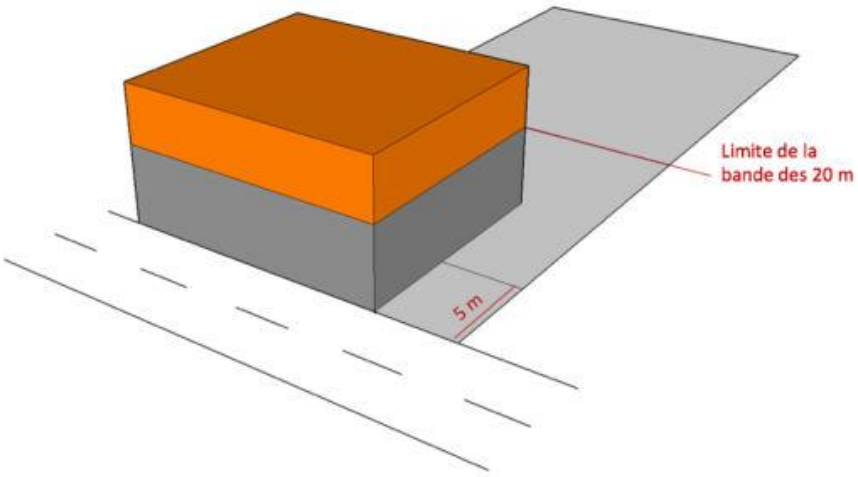
Pour exemple - Schéma illustratif 1

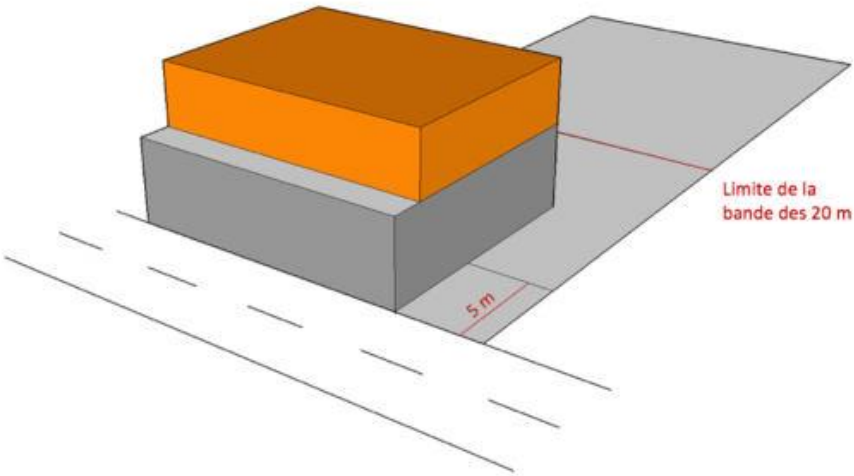
Cas 1 – cas d'une extension d'un sol



Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



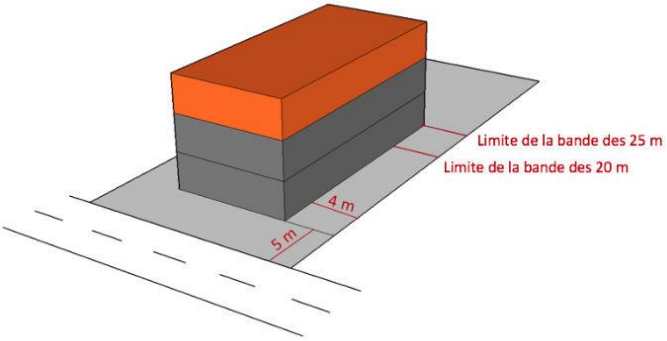


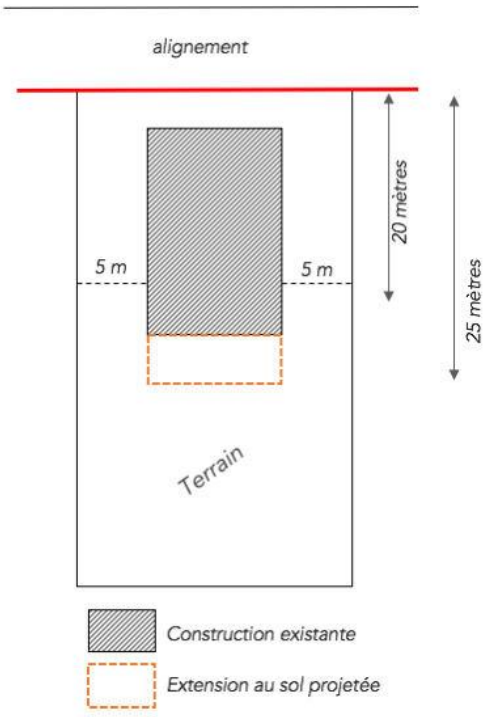
4 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement, sont autorisées :

- la surélévation des constructions ;
- l'extension au sol des constructions.

Pour exemple - Schéma illustratif 2

Cas 1 – cas d'une surélévation ; Cas 2 – cas d'une extension au sol

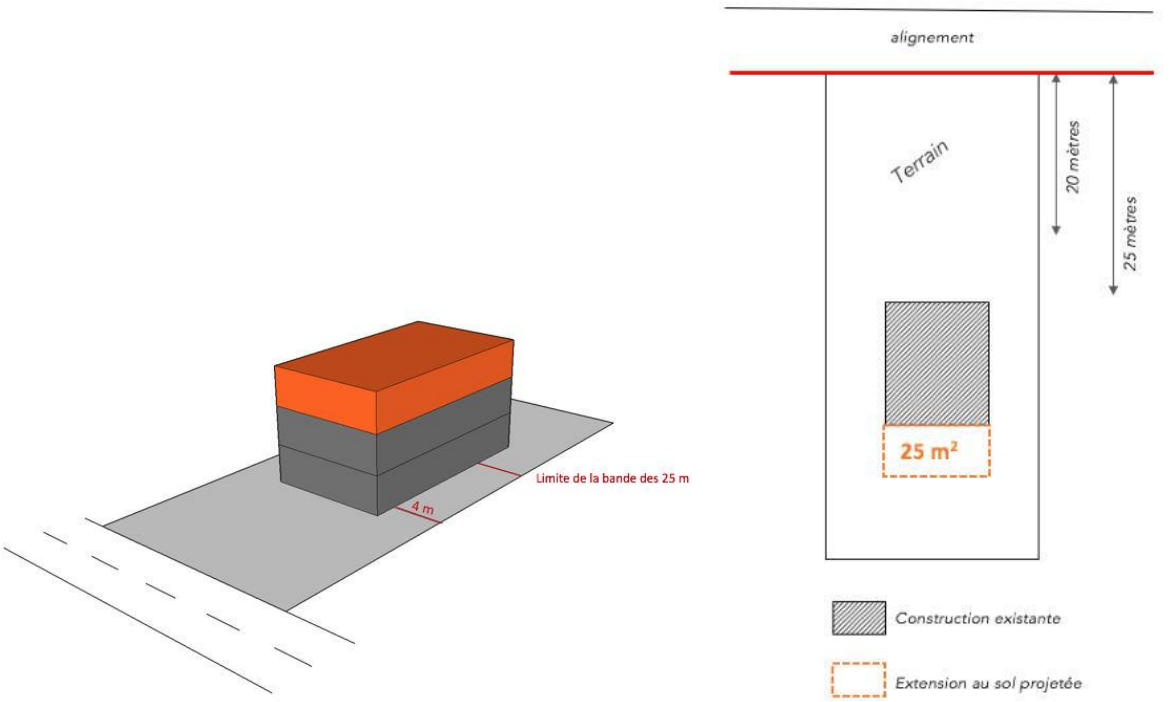




5 - Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement sont autorisées :

- la surélévation des constructions ;
- l'extension au sol des constructions est autorisée à condition qu'elle soit inférieure ou égale à 25 m2 d'emprise au sol et que la hauteur de l'extension corresponde à un seul niveau de plancher, sans double hauteur de plafond.

Cas 1 – cas d'une surélévation ; Cas 2 – cas d'une extension au sol



Pour la commune de Saint-Maurice – UP.6

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UP1 :

1 - Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 4 mètres.

Pour le secteur UP2 :

1 - Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 2 mètres

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

3 - En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Opération : "Ensemble des bâtiments sur la parcelle existants et projetés.

Dispositions applicables à la zone

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques si elles appartiennent à une opération inférieure ou égale à 250m² de SDP

2 - Les constructions devront s'implanter avec un recul correspondant à L/2 minimum (soit la longueur du terrain divisée par 2) de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques si elles appartiennent à une opération supérieure à 250m² de SDP.

3 - Sauf disposition contraire figurée au zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur. Cette dimension sera portée à 7m en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale. À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

4 - Les transformateurs électriques et les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative, à l'alignement des voies ou emprises publiques et dans la bande de recul et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

5 - La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

6 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

7 – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Vincennes – UP.6

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Dispositions générales :

1 - L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et située dans la zone UP, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

2 - Une implantation à l'alignement peut cependant être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul, soit à l'alignement ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite du secteur UA2 ou UC2.

3 - À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

4- Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (*cf. 5.12.1m- grille patrimoniale pour la commune de Vincennes en annexe du règlement*), l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

Article UP.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne et de Saint-Maur-des-Fossés :

a- Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

b- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a .

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

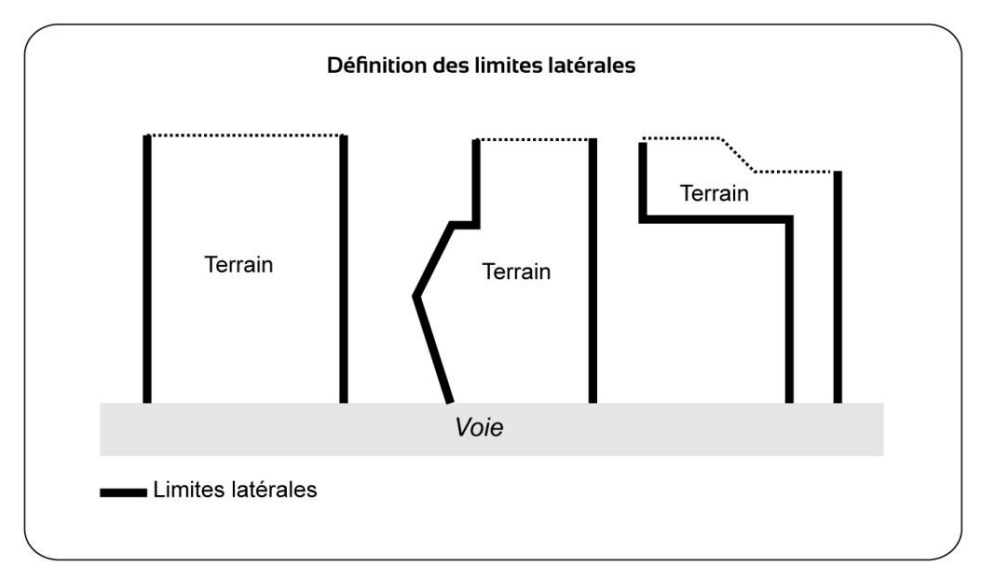
d – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

Dispositions communales :

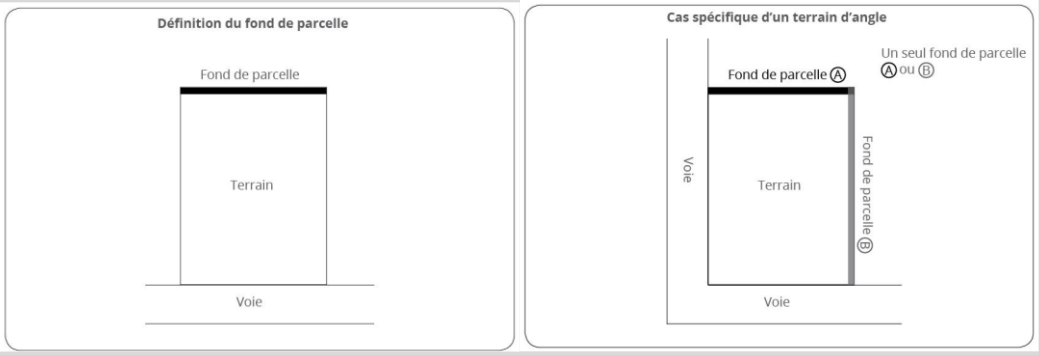
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.7

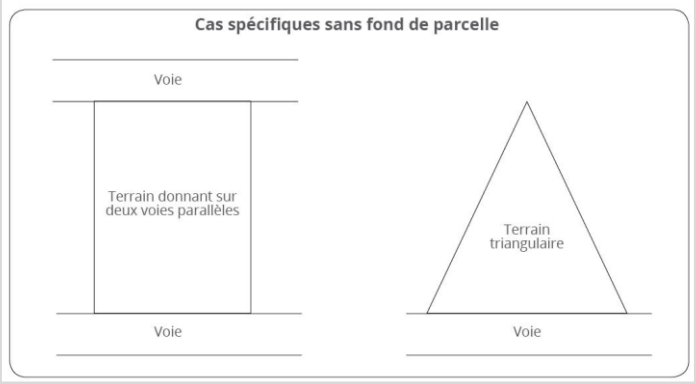
Champ d'application :

Limites séparatives latérales : Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la voie, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).



Limites en fond de parcelle : Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues. Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).





La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- *Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,*
- *Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,*
- *Les balcons,*

<u>Mur pignon :</u>

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la totalité de la façade implantée sur cette limite séparative y compris les éventuels retraits, décrochements.

En outre, la règle de limite de longueur de pignon en limite séparative vaut pour tous les pignons en limite séparative. En conséquence, si deux constructions sont implantées en limite séparative, il faut cumuler la longueur des pignons en limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

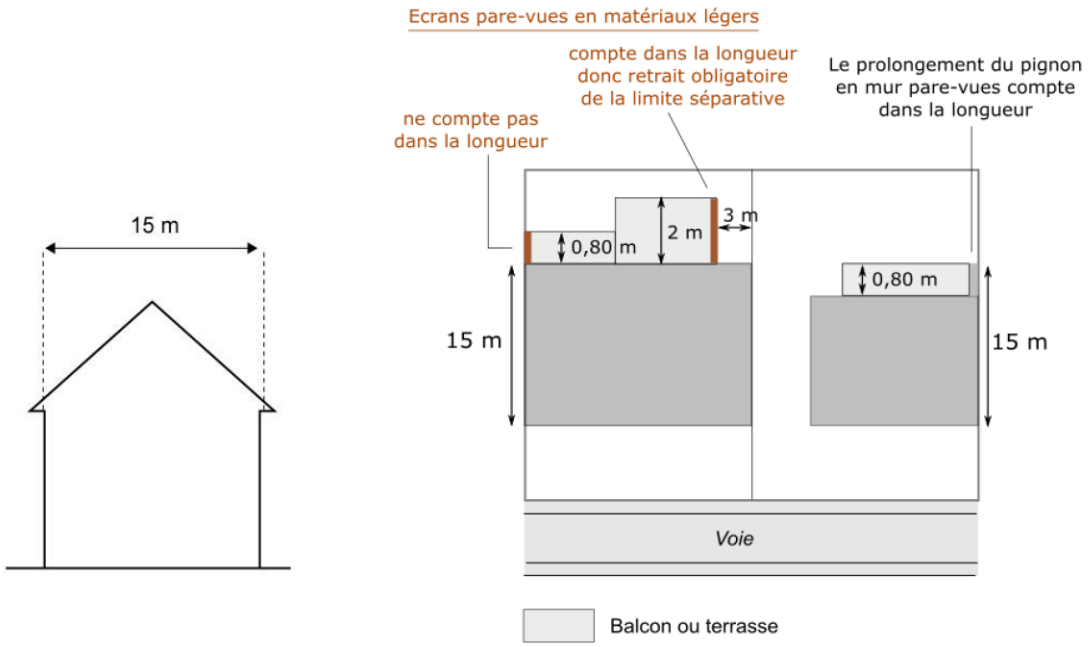
- *compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m*
- *exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quelle que soit sa longueur.

<u>Vue directe :</u>

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- *Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)*
- *Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²*
- *Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,*
- *Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides*
- *Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides*



Règle générale :

1 – L'implantation des constructions devra se faire avec un retrait obligatoire de 2,50 mètres sur au moins une des limites latérales, dans la bande constructible des 20 mètres comptée à partir de la marge de recul de 5 mètres.

2 – **Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLUi** disposant d'une longueur de façade inférieure à 8 m, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de divisions de parcelles, un retrait de 2,5 mètres devra être respecté sur chacune des parcelles nouvellement créées et sur la parcelle existante.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux (ou plus) voies, la construction pourra s'implanter sur la seule limite séparative latérale, excluant ainsi le retrait de 2,50m.

3 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres (annexes comprises).

4 – En cas de retrait :

- lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition), la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

5 – Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 mètres.

6 – Cependant dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée sur cette limite une surélévation pourra être autorisée à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 7 m.

7 – Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,50 mètres des limites séparatives.

8 – Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois).

9 – Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

10 - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture

- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes

- pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division, et notamment pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLUi disposant d'une longueur de façade inférieure à 8 mètres, la construction pourra s'implanter sur les deux limites séparatives.

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

11 - Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

12 - Les établissements de service public et d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.7

Dispositions générales :

1 **– En UPa**, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

2 – **En UPb et UPc**, les constructions pourront s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales maximum.

3 – En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 2,5 mètres.

4 – Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

5 – Aucun percement de façade ne sera autorisé à moins de 5 mètres des limites.

6 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail,*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée,*
- *un jour de souffrance,*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurées perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

5 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

6 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.7

Champ d'application :

Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 6 s'appliquera et sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Dispositions générales :

Dispositions pour les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes avec EICSP :

1 - Les constructions doivent être implantées sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) ou en retrait dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement.

2 - Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives au-delà de la bande de 20 mètres et seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur les deux limites séparatives.

3 - En cas de retrait celui-ci devra être de :

- 6 m. minimum,

- ou 2,50 m. minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues ;
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m, et opaque ou translucide.
  - pour les piscines.

Dispositions applicables aux EICSP ou opérations mixtes avec un EICSP

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- de 1,50 m minimum dans les cas suivants :
  - façade sans vue
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m, et opaque ou translucide
- 6 mètres minimum dans les autres cas.

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées à l'article UP.7 :

1 - Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées à l'article UP.7.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée à l'article UP.7 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

2 - Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées à l'article UP.7 peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

Cas particulier des terrains en bordure de la rue Nouvelle compris

Dans le cas de terrains en angle, seule la rue Nouvelle sera considérée comme une voie au sens de l'article UP.6. Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait de 2,5 m. minimum par rapport à la limite de fond de parcelle, indépendamment de la présence ou non de vues en façades.

Débords et petits aménagements :

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

2 L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Terrasse ou balcon en limite séparative :

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite : au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

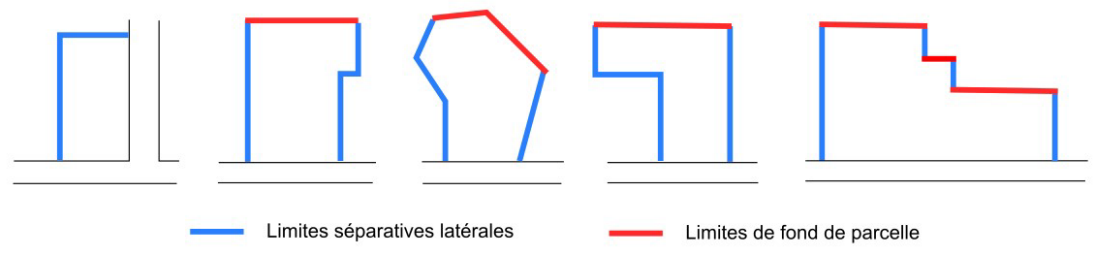
Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'application du présent règlement

Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'application du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8 mètres. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée uniquement si elles constituent des annexes.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.7

Champ d'application :

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales, située à l'opposé de la voie. Un terrain d'angle à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond, mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Pour mesurer le retrait entre la façade de la construction et la limite :

- *S'il s'agit d'une limite séparative latérale : les balcons sont compris*
- *S'il s'agit de la limite de fond de parcelle : les balcons sont exclus.*

Baies créant des vues : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*

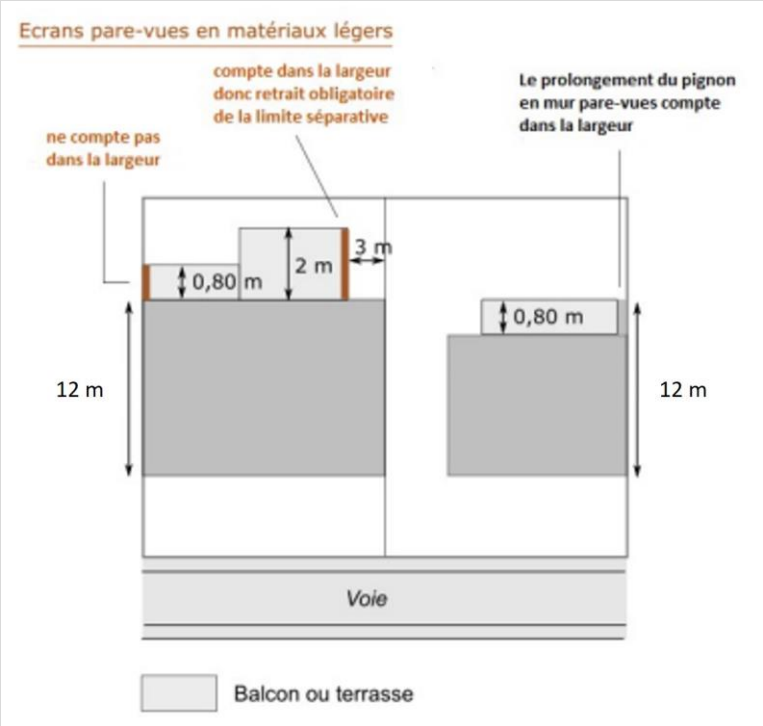
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Un pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette largeur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

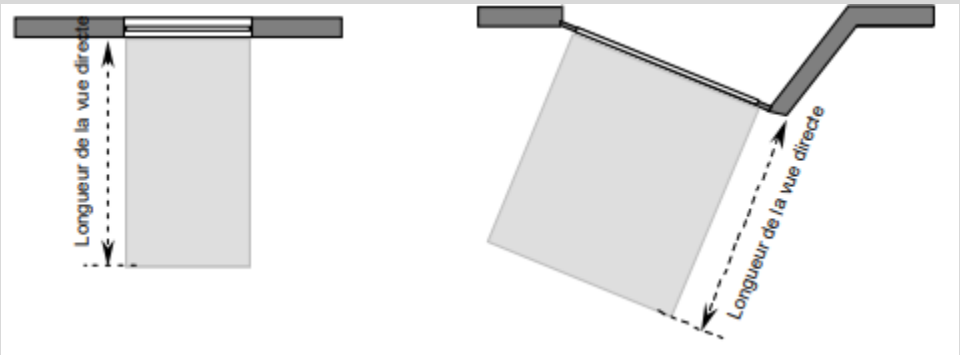
- *compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;*
- *sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la largeur du mur pignon et ce quel que soit sa largeur.

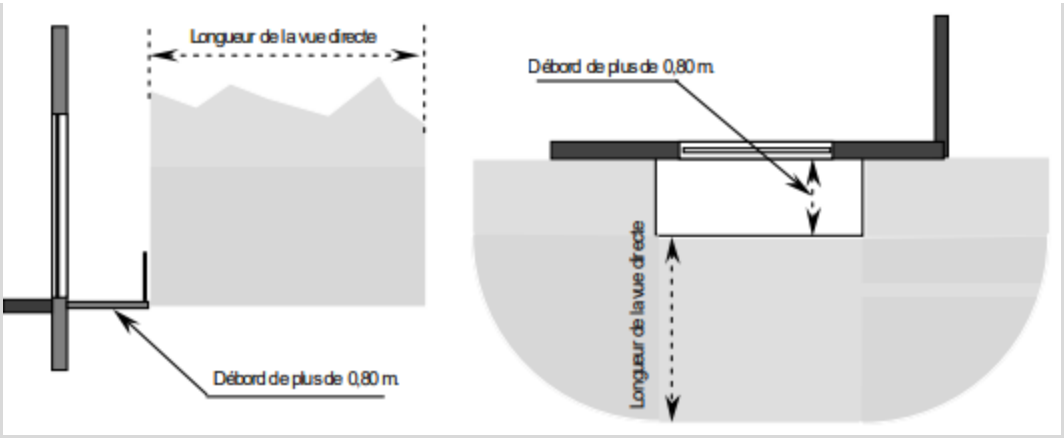


<u>Baies</u> :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions générales :

- **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone** :

1 - Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLUi, les dispositions figurant à l'article UP.6 s'appliquent.

2 - Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

3 – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 - Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'approbation du PLUi, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8 mètres.

5 – Les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle ou en retrait des limites séparatives à partir de la marge de recul obligatoire de 5 mètres exigées à l'article UP 6 et dans le respect des autres règles du présent règlement. En cas de baies, le retrait doit être de 8 m minimum.

- **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone (à l'exception du secteur UP3) :**

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées à l'article UP.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative dans le respect des autres règles du présent règlement.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article UP.7, les

extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et dans le respect des autres règles du présent règlement.

3 - Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.

4 - Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.

5 - Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètre du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

- **Dispositions applicables au secteur UP3 :**

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées à l'article UP.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article UP.7, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article UP.7.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m^2 de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.

Dispositions particulières :

Uniquement pour le secteur UP1 :

Dans une bande de 15 mètres comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 18 mètres ou en secteur UP1a :
- Les constructions devront être édifiées en retrait sur au moins une limite séparative latérale si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 18 mètres.

Uniquement pour le secteur UP2 :

Dans une bande de 15 mètres comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP6 :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.

- Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait sur au moins une limite séparative latérale.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

Uniquement pour le secteur UP3 :

Dans une bande de 15 mètres comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
- Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 16 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

Secteurs UP1, UP2 et UP3 :

1 - En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

2 - Dans une bande comprise entre 15 m et 30 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

3 - Au-delà d'une bande de 30 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

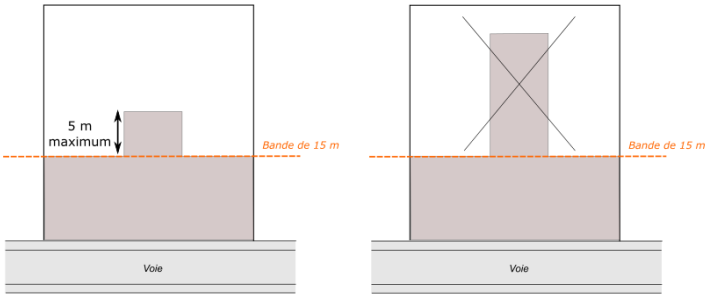
- aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être de :
    - 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
    - 8 m minimum en cas de baies.

4 - Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

5 - La largeur du pignon des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une largeur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP6, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.7

Champ d'application

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 à l'article UP.7.

- 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 UP.8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue à l'article UP.7. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Secteur UP1 et secteur UP1a :

A - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

1 - 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 10 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 10 mètres au droit de la limite de la voie.

2 - Dans le secteur UP1a, les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative.

3 - 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 édifiée en limite séparative.

B - 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.

C - 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.

Secteur UP2a:

Les constructions ou parties de construction en surélévation peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives selon les dispositions ci-après. Toutefois, le linéaire du mur pignon d'une construction implantée en limite séparative doit être au plus égal à 15 mètres sur une même limite séparative.

A - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la façade principale de la construction.

2 - 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.

3 - 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 édifiée en limite séparative.

B - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres par rapport à la limite de la zone UE1.

C - 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.

Secteur UP2b :

A – Règle d'implantation

1 - Les constructions ou parties de construction en surélévation peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

2 - 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 édifiée en limite séparative.

B - Calcul des retraits :

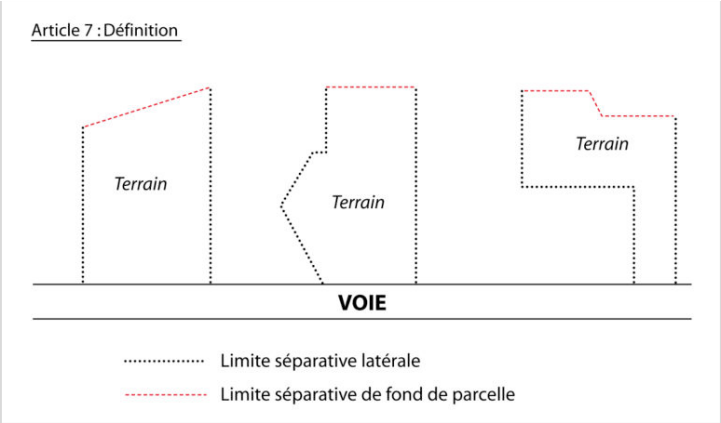
- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade (L = H), avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2), avec un minimum de 2 mètres.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.7

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, …).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide,*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque…), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Dispositions générales :

A - Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m,
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

B - Implantation en retrait

1 - Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

2 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux annexes en **secteur UPb**, à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dans le secteur UPc :

Dispositions générales

1 - Dans une première bande de 15m comptée à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

2 - Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

3 - L'implantation des constructions est interdite sur les limites de fond de parcelle, à l'exception d'annexes.

4 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

5 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

6 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

7 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.7

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants implantes en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage ;

• les perrons ;

• les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation

Baie :

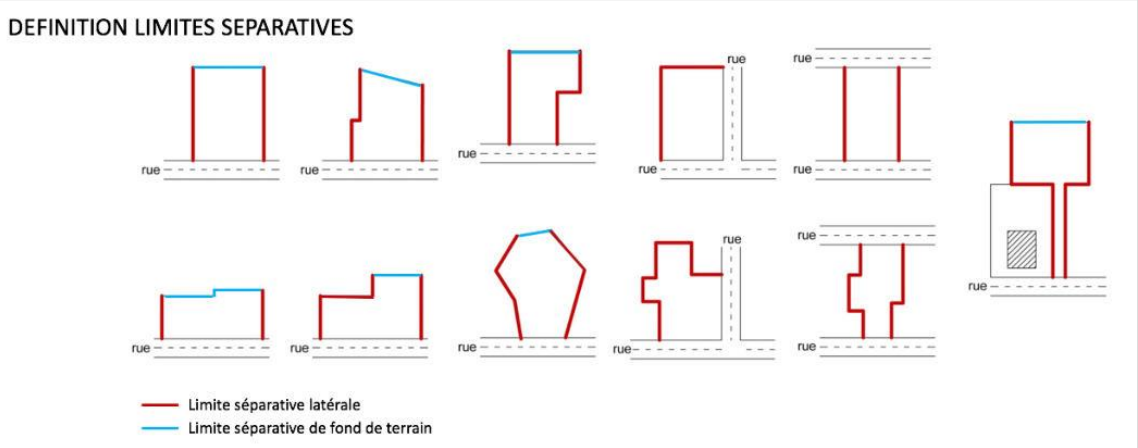
• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

•Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond, mais uniquement des limites séparatives latérales.



• Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

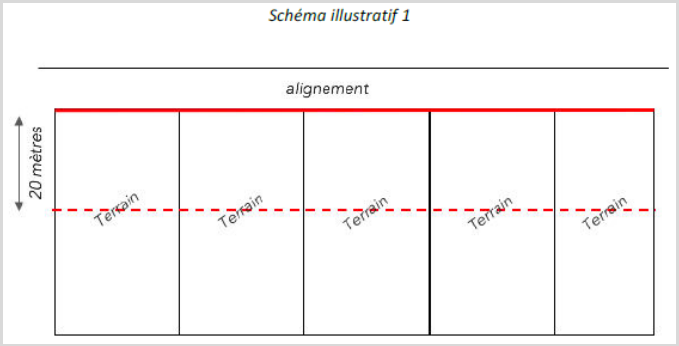


Schéma illustratif 2

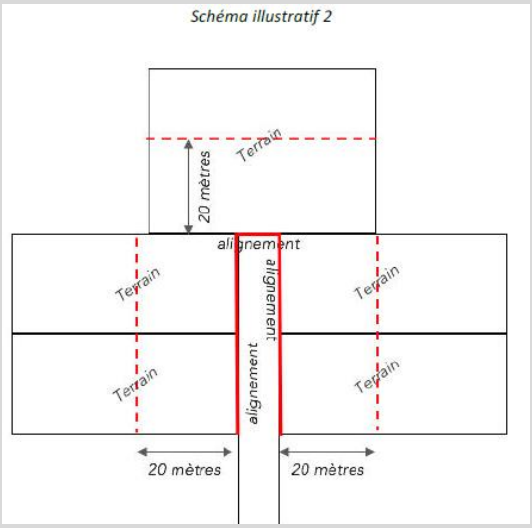


Schéma illustratif 3

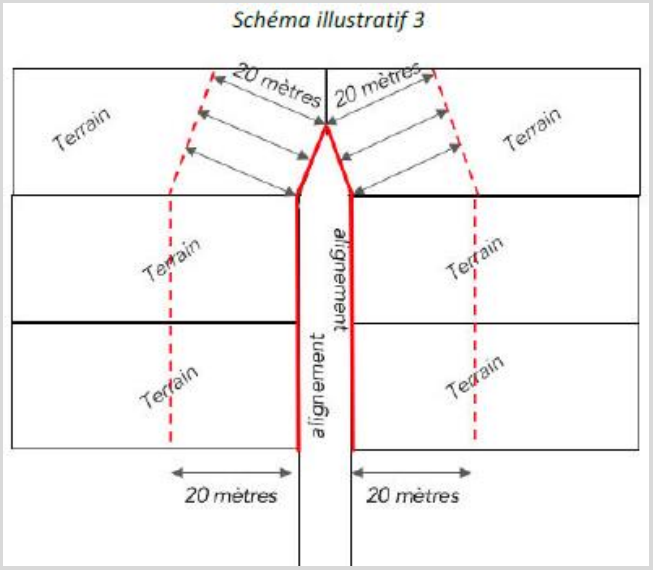
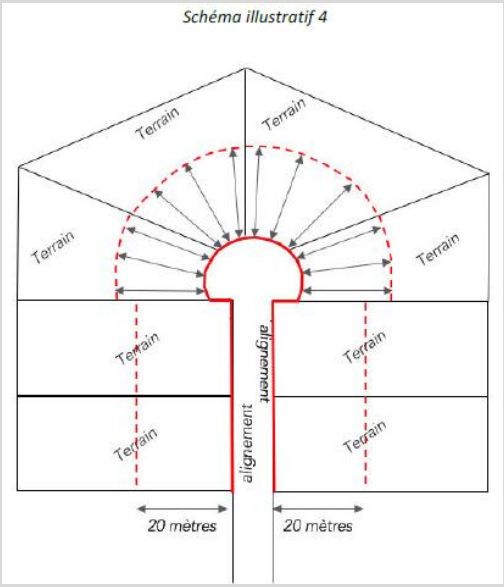


Schéma illustratif 4



En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.

I. Dispositions générales

1 - Dans la bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

2 - Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

Dans les secteurs UPa ou UPb, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

3 - Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

II. En cas d'implantation sur une limite séparative :

1 - La longueur totale du ou des pignons implantés sur une même limite séparative ne pourra dépasser 12 m, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

2 - **À l'exception du secteur UPa**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fonds de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

3 - Pour l'application de l'article UP.7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

III. En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.
- 3m minimum pour les piscines.

IV - Retrait par rapport au fond de parcelle

1 - Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles. Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

2 – Dans tous les cas, ~~l~~es terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

L'implantation de terrasses accessibles d'une hauteur supérieure à 60 cm est interdite en limite séparative.

Pour qu'une terrasse soit accessible, la construction, existante ou projetée, sur laquelle elle repose, doit être implantée :

- Soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative et être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Cette règle s'applique également aux toitures terrasses mais ne s'applique pas pour les retraits en attique pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

3 - Dans tous les cas, les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou s'implanter avec un retrait de 1.90 m s'ils sont pourvus d'une pare-vue de 2m de haut.

4 - Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

V. Dispositions particulières :

1 - Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

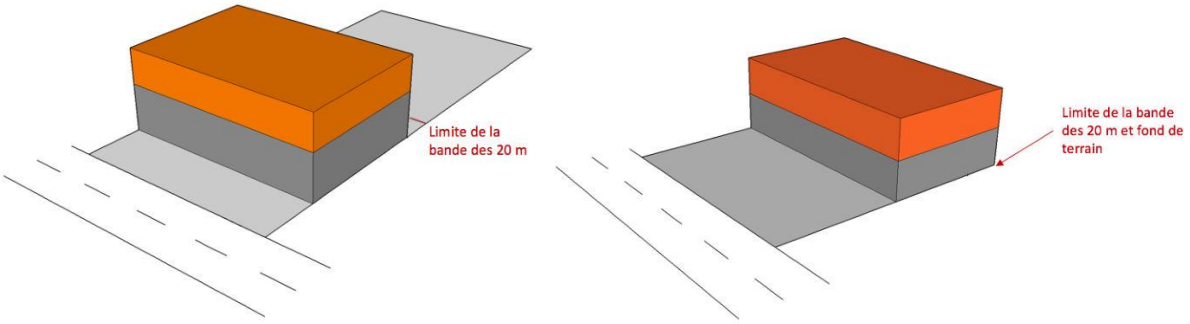
- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :

  - la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives,

- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

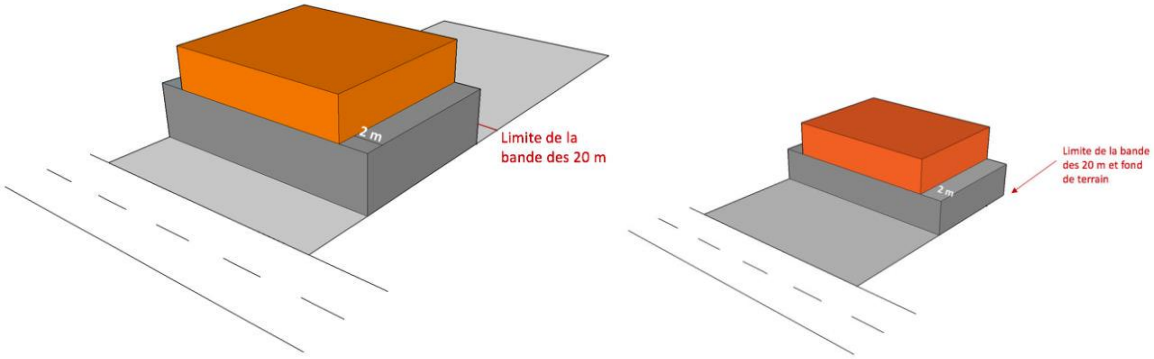
Pour exemple - Schéma illustratif 1 – cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante, Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

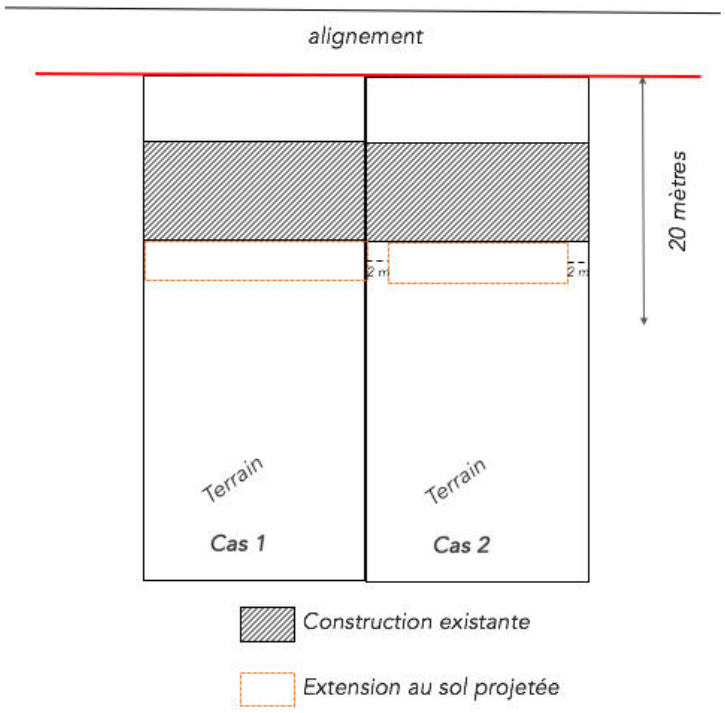


Construction existante, Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 2 – cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

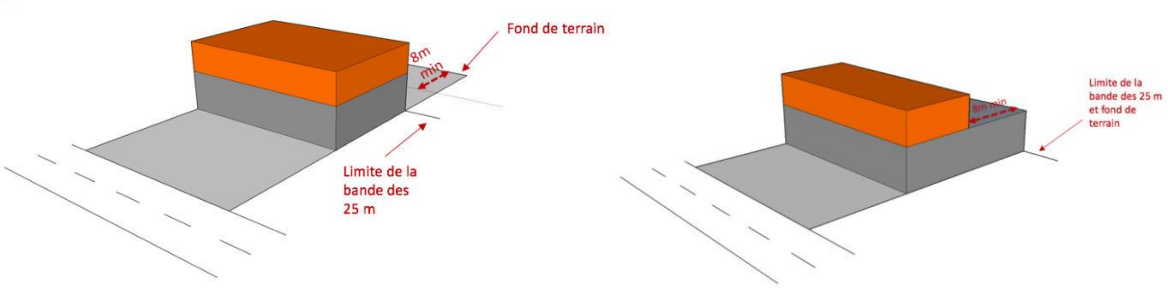
Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :
    - La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 8 mètres minimum est exigé.
    - L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

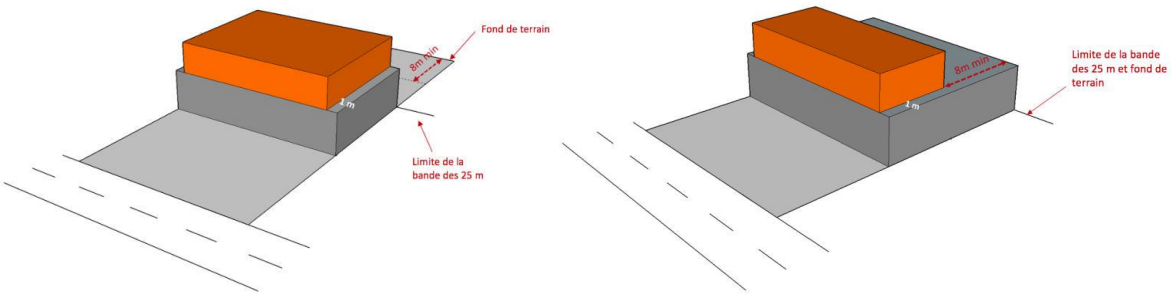
Pour exemple - Schéma illustratif 3 - cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante, Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

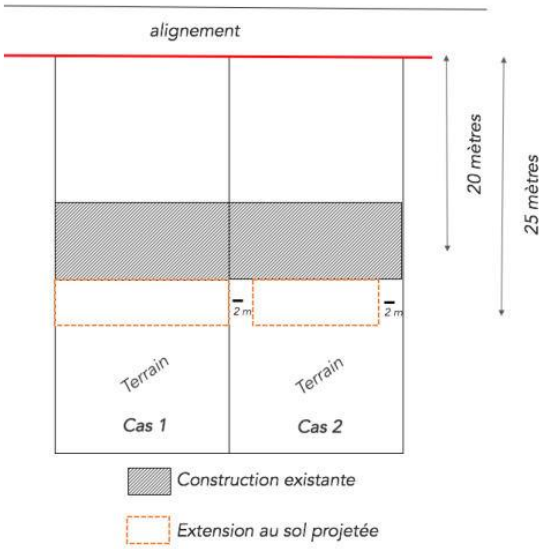


Construction existante, Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 4 – cas d'une extension

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales

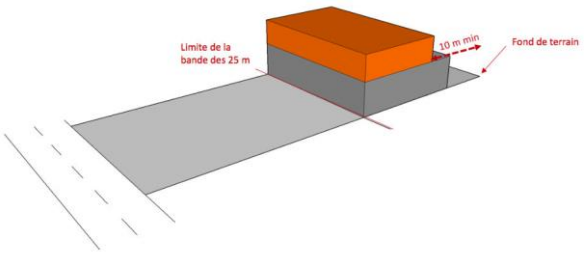


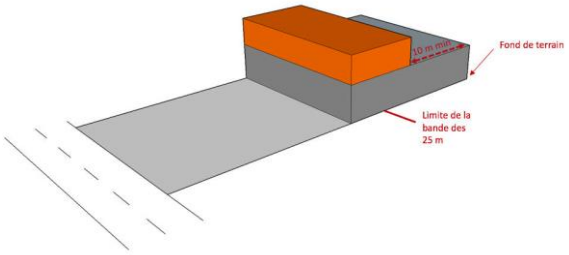
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m2 d'emprise au sol et un seul niveau de plancher, sans double hauteur de plafond.

Pour exemple - Schéma illustratif 5 – cas d'une surélévation

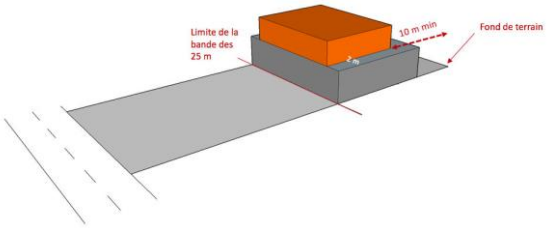
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

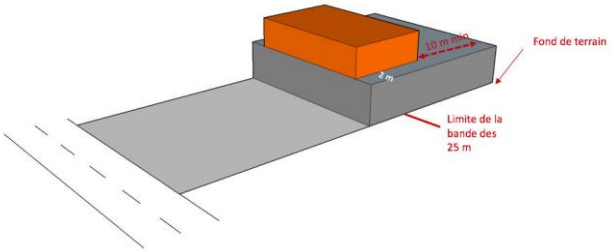




Construction existante, Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



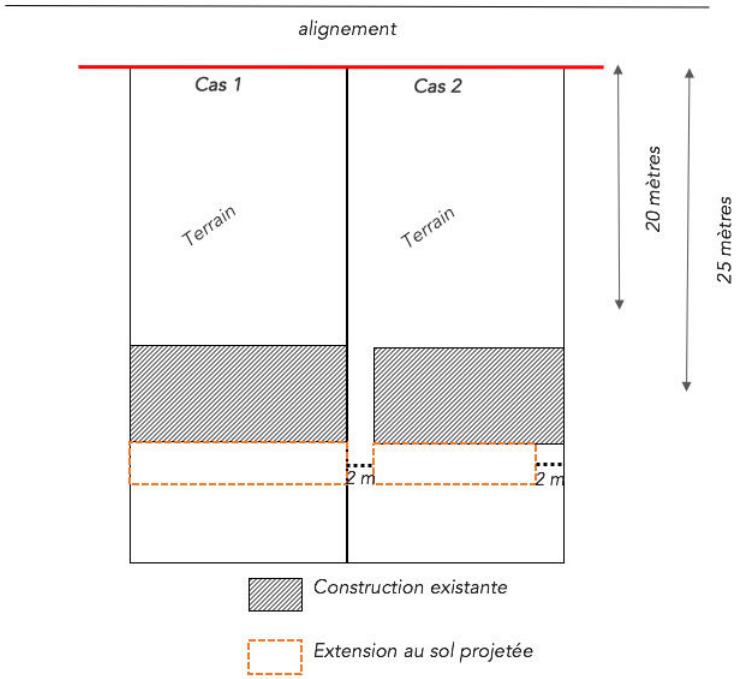


Construction existante, Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 6 – cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospects imposés dans les dispositions générales ou dans les présentes dispositions particulières (lorsqu'il est fait mention de baie), ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

2 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les marges de recul édictées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

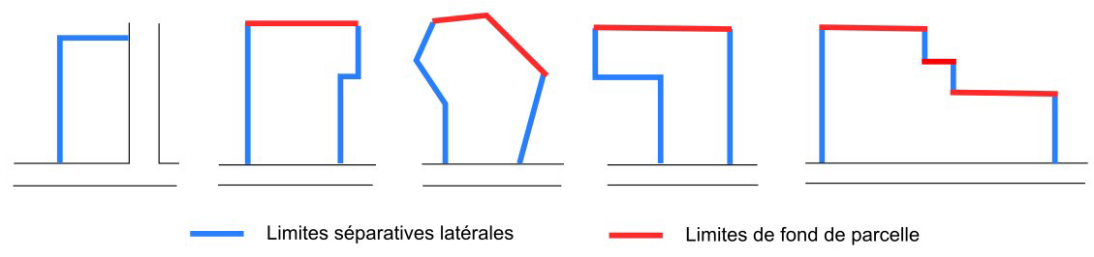
- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.7

Champs d'application

En considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Dispositions générales :

1 - Les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérale. Cependant, si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 17m, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

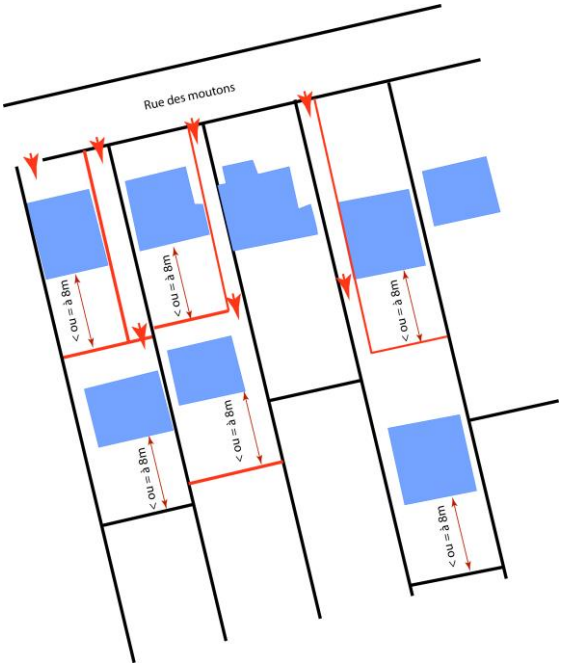
2 - En cas de retrait :

- s'il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de 5m ;
- dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de 2,50m.

3 - En cas de division d'une parcelle bâtie ou à bâtir :

- Les constructions existantes devront être à 8m minimum de la nouvelle limite de fond de parcelle
- Les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de la limite de fond de parcelle

- Si la nouvelle limite créée devient un fond de parcelle, alors les constructions existantes et/ou créées devront respecter une distance de 8m par rapport à ce fond de parcelle



4 - Les annexes peuvent s'implanter sur les limites latérales de propriété et le fond de parcelle y compris sur la limite opposée à celle sur laquelle la construction principale est implantée. Elles peuvent être implantées à 1m minimum par rapport aux limites et ne pourront dépasser 8m de longueur.

5 - La longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur en limite séparative ou en retrait, ne pourra excéder 17m. Les discontinuités sont comprises dans la mesure du pignon ou de la façade, en limite séparative ou non.

6 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue

7 - Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété quand le rebord a une hauteur inférieure à 60cm, et en retrait d'au moins 5m quand le rebord a une hauteur supérieure à 60cm.

8 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

9 - Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles vues précédemment :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux dites règles ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;
- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

10 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il n'est pas fixé de règles.

11 - Pour chacune de ces dispositions,

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 8m minimum de la limite de fond de parcelle.

Pour la commune de Vincennes – UP.7

Champ d'application :

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres

1. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement) ;
- dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés

2. *Implantation des constructions en limite de fond de terrain*

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, sont tolérés les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. annexes du règlement, 5-12-4).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres
- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Le calcul des retraits

1. *Pour les parties de construction comportant des baies*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 4 mètres.

2. *Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies*

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3), avec un minimum de 2 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

3. *Dispositions particulières*

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article 11,
- 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 fixées par l'article UP.8 ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UP.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.8

Règle générale :

1 - **La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière** est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la **demi-hauteur** de la façade du bâtiment (L=H/2), avec :

- L=H/2 avec 8 mètres minimum si la façade comporte des vues directes ;

- L=H/2 avec 4 mètres minimum dans le cas contraire.

2 - Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

3 - Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

4 - Les établissements de service public et d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

2 – La distance entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de minimum 2,5 m

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

2 - Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

4 -Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.8

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- **6 mètres minimum**. en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face
- **2,50 mètres minimum**. dans le cas contraire

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

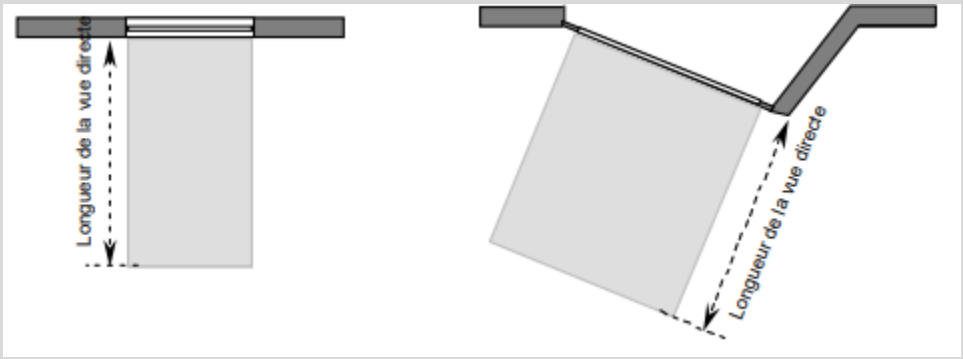
3 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux EICSP

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.8

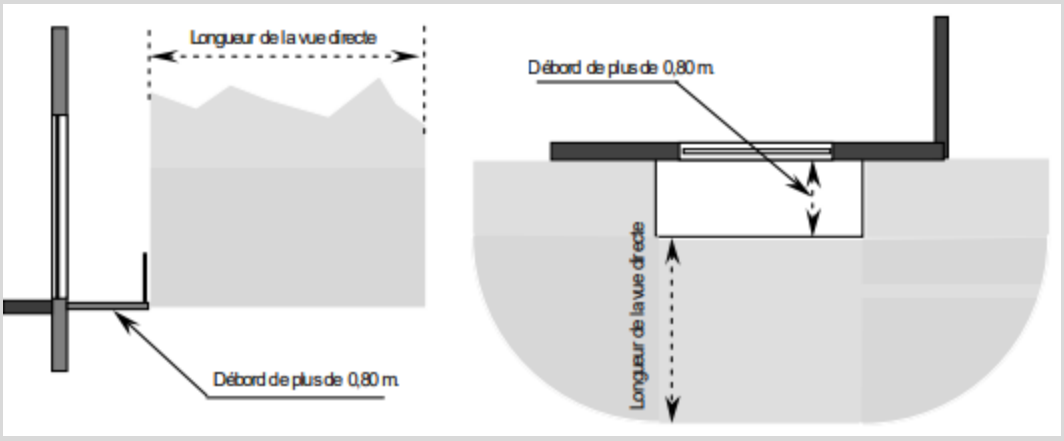
Champ d'application :

Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Baies créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*

- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

2 - Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comporte des baies doit être de 4m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.

3 - La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- 8 mètres en cas de baies ;
- 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.

4 - En cas d'établissement d'une cour commune, il sera fait application du présent article qui fixe la distance entre deux bâtiments.

5 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

6 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- **L= H avec 6 mètres minimum** si la façade comporte des baies ;
- **4 mètres minimum** dans le cas contraire

Dispositions applicables à l'ensemble du **secteur UP2 :**

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.8

La distance (L), calculée au nu de la façade à l'endroit le plus restrictif, séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- L= 2/3 du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Secteur UPb :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UPc :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.8

Champ d'application :

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

•Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

• Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

• Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons et escaliers d'accès.*

Dispositions générales :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 8 mètres minimum si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s) ;
- 4 mètres minimum si les façades n'ont pas de baie.

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*

- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à : **8 mètres minimum.**

2 - Il est exigé **2,5 mètres minimum** entre une construction et une annexe ou entre annexes.

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Vincennes – UP.8

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions générales :

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à :

- **L=H avec un minimum de 8 mètres**, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
- **L=H/2 avec un minimum de 3 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions particulières :

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue à l'article UP.8 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.9

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisées en totalité dans l'emprise de la construction.

Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade et/ou au pignon sur lequel ils se situent, ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

Dispositions générales :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder

- 30 % de la superficie du terrain ;

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m^2 maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m^2.

2 - Dans les secteurs à risque inondation, cette emprise au sol sera réduite pour tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI ;

3 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 30 % pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UP.14.

4 - L'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sera portée à 60% maximum.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher.*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

1 - Pour toutes les constructions à destination de logement, pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de l'unité foncière**.

2 - **En UPb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20% de l'unité foncière.

3 - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, l'emprise au sol du rez-de-chaussée peut être portée à 70%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 40%.

4 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels

Dispositions générales :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 10% de la superficie restante du terrain.

3 - L'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) sera portée à 70% maximum.

4- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.9

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Dispositions générales :

1 - Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

2 - Dispositions applicables aux EICSP :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

3 - Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

1 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celle fixée précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

2 - Dans le cas de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétique, les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celle fixée précédemment pourront faire l'objet d'une augmentation de 10% maximum de leur emprise au sol existante avant travaux.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

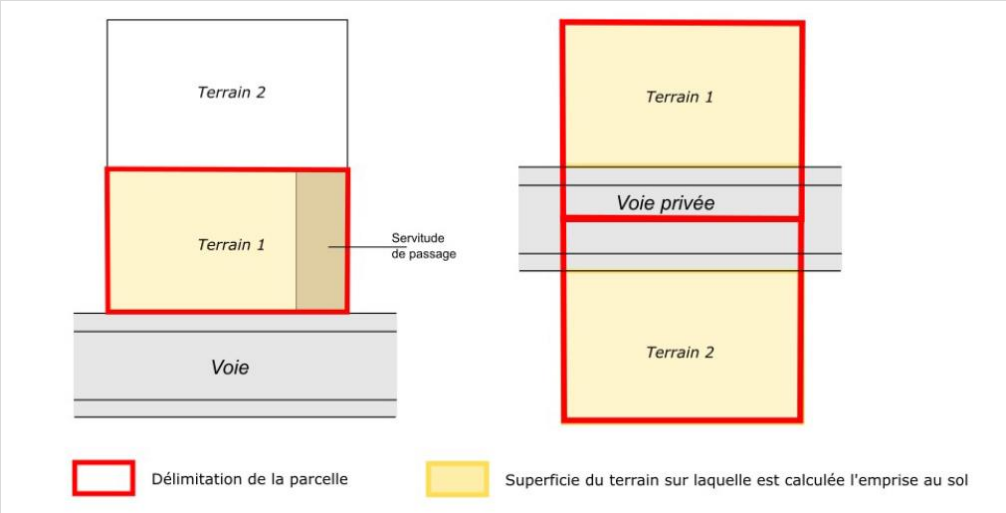
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons*
- *les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).*

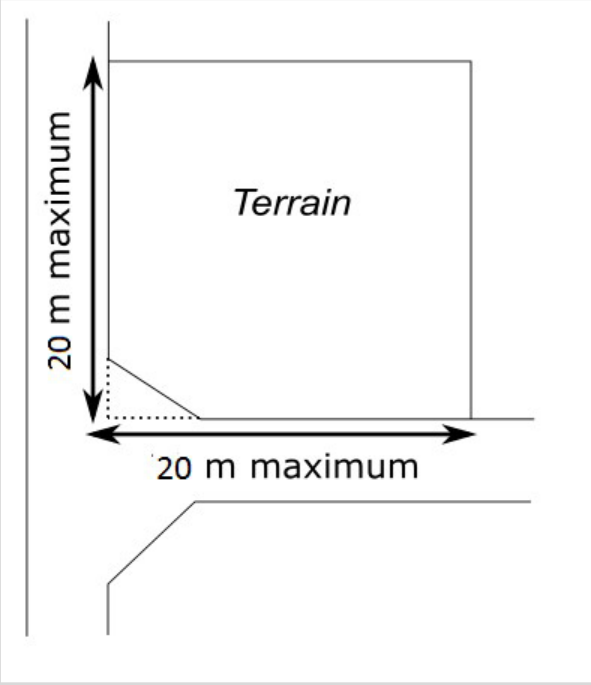
Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



<u>Annexes</u> : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

<u>Un terrain d'angle</u> est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies. Pour ce calcul, le terrain pris en compte correspond à l'unité foncière dans sa totalité.



<u>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :</u>

1 - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

4 - En cas de terrain d'angle l'emprise au sol maximale définie à l'article UP.9 pourra être dépassée dans la limite de 50% maximum.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UP1 :

1 – **En UP1,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, la constructibilité est privilégiée.

3 - Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dépassant les 10% d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% d'emprise au sol autorisée à l'article UP.9.
- Est autorisée la construction de piscines dans le respect de l'article UP.9

4 - Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- Seules sont autorisées dans le respect de l'article UP.9 :
    - Les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,6 mètres maximum.
    - Les piscines.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% d'emprise au sol autorisée à l'article UP.9.

Pour les secteurs UP2 et UP3 :

1 – L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, la constructibilité est privilégiée.

3 - Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dépassant les 5% d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite

de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article UP.9.

- Est autorisée la construction de piscines dans le respect de l'article UP.9

4 - Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 :

- -Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- -Seules sont autorisées dans le respect de l'article UP.9 :
- Les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,6 mètres maximum
- Les piscines.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article UP.9.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UP1, UP2a :

1 - Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain située.

3 - En cas de construction existante dans la bande de constructibilité secondaire dont l'emprise au sol est supérieure à 10% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale.

Pour le secteur UP1a :

1 - Dans le secteur UP1a, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

2 - Pour les constructions destinées à un EICSP, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 80% de la superficie totale du terrain.

Pour le secteur UP2b :

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

2 - 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.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à l'article UP.9, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

2 - 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.

3 - 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel, d'une surface supérieure à 20 m². Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - L'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sera portée à 60% maximum dans **les secteurs UPa et UPc** et à 50% dans le secteur UPb.

2 - Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée dans les dispositions applicables aux secteurs ci-dessous peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher d'espace habitable.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés »: l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

5 – La superficie maximale des annexes est de 20 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans la zone UP et le secteur UPc:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UPa et UPb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *les murs de clôture*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m^2,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m^2 d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m^2 par unité foncière.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour la zone UP et le secteur UPb:

L'emprise maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

Pour le secteur UPa :

L'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - L'emprise maximale des constructions est portée à 50% pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

3 - L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 25 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 - Pour tenir compte des éléments de patrimoine naturel ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.9

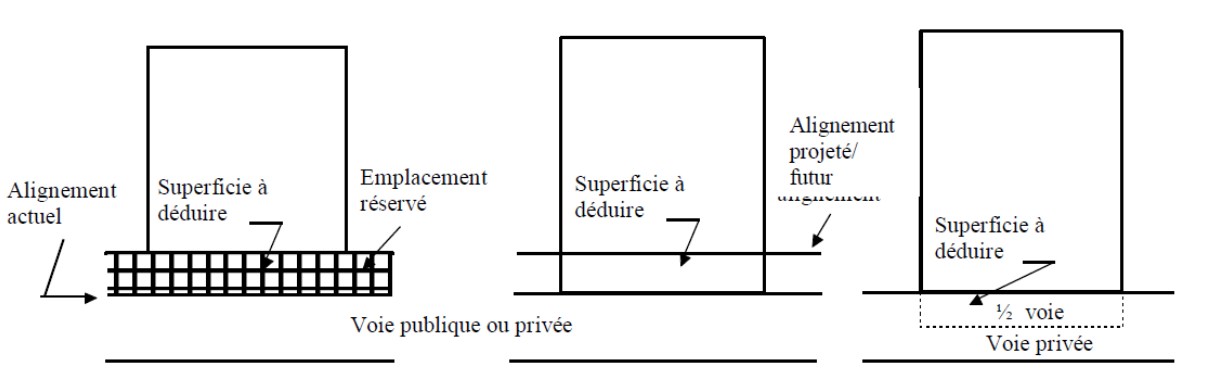
Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UP1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UP2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *Les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour la zone UP :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UPa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée est atteinte à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé, une seule fois, une extension limitée de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

2 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

3 - L'emprise au sol des EICSP n'est pas réglementée.

4 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Vincennes – UP.9

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone

1 - Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 **en UP**, et à 0,40 **en UPa**.

2 - L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes :

- dans la bande de constructibilité principale, elle peut être totale, soit de 100% ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, elle ne peut excéder

  5% de la superficie du terrain **dans la zone UP** et

  4% **dans le secteur UPa**.

2 - Cette valeur sera portée à 70% dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;

3 - Pour les constructions destinées à un EICSP, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.10

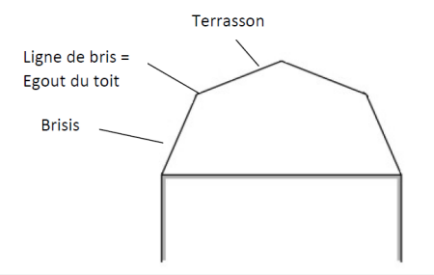
Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.

Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composée d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions générales :

Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage et 9 mètres en cas de toit-terrasse.

Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faîtage.

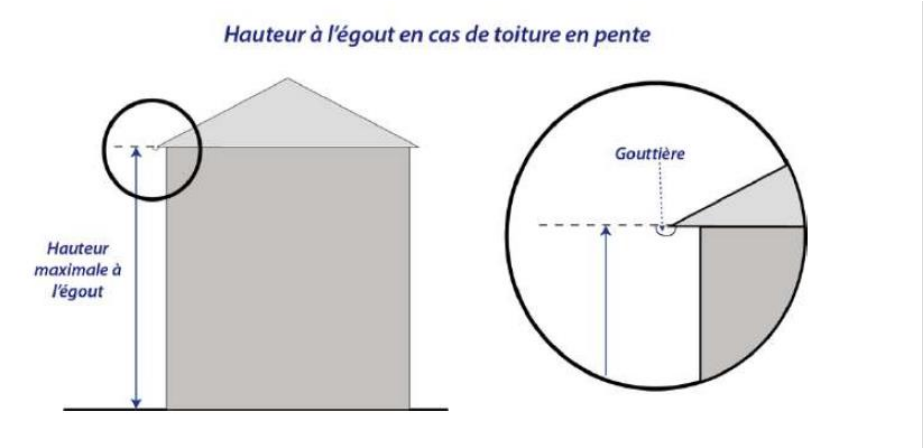
Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

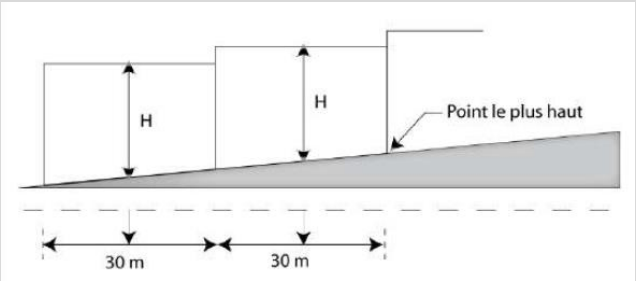


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- *souches de cheminées,*
- *ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),*

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions générales :

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder respectivement 7 mètres à l'égout et 10 mètres à l'acrotère ou au faitage, soit R+1+C/A. Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

2 - Pour les constructions existantes dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée, sont autorisés, sur la partie qui dépasse la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension : fermetures de loggias, extension modérée…

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

2 – Au-delà de cette bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,20 mètres.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochée à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.10

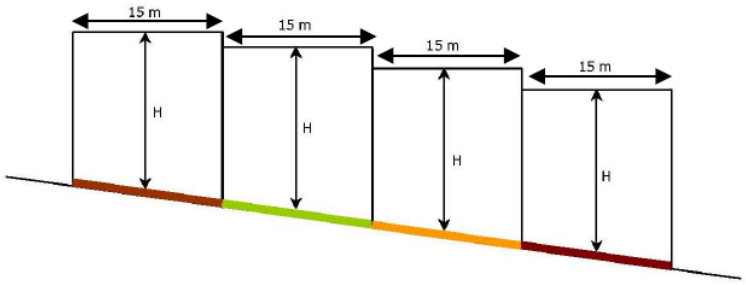
Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.

CALCUL DE LA HAUTEUR - CAS D'UN TERRAIN EN PENTE



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions générales :

1 - Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 20 m., la hauteur maximale des constructions est de :

- 7 m. à l'égout ou à l'acrotère
- et 10 m. au faîtage.

2 - Au-delà de cette bande de 20 m., la hauteur maximale des annexes est de :

- 2,60 m. à l'égout ou à l'acrotère
- et 3,20 m. au faîtage.

3 - Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de 19 m. à l'acrotère ou au faîtage, sauf en cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette hauteur. Cependant, la hauteur plafond de l'existant ne pourra être majorée.

Règles particulières pour les constructions existantes :

1 - Les constructions existantes dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée pourront faire l'objet de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétique atteignant la hauteur de la construction existante avant travaux.

2 - La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UP.6 ne pourra dépasser 3,20 m.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.10

Champ d'application :

Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50 m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

Les édicules et ouvrages techniques ne peuvent représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture-terrasse. Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

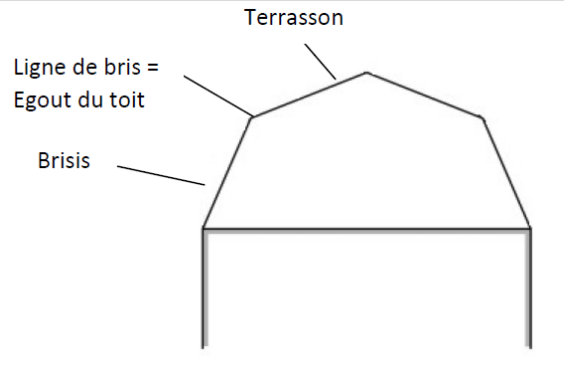
Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Les murs et écrans pares-vues installés sur les toits-terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

Cas des toitures à la « Mansart » :

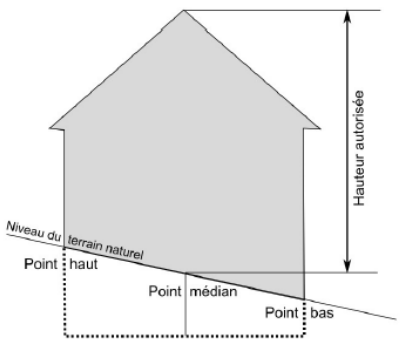
Dans ce cas, l'égout du toit correspond à la ligne entre le brisis et le terrasson : la ligne de bris.

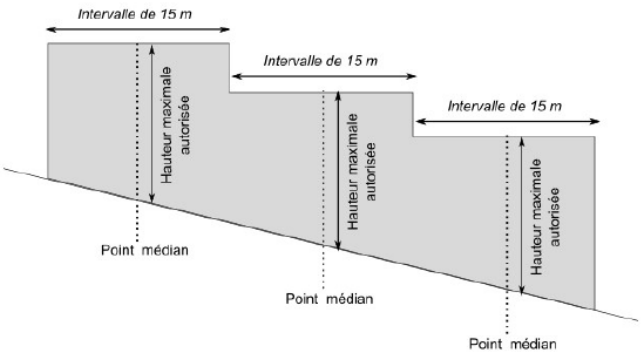


En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2.5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Cas d'un terrain à pente :





<u>Annexes</u> : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

<u>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :</u>

1 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

2 - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express

Pour les secteurs UP1 et UP2 :

1 - Dans une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

2 - Au-delà de la bande de 15 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

Pour le secteur UP3 :

1 - Dans une bande de 15 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6 la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

2 - Au-delà de la bande de 15 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP.6, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.

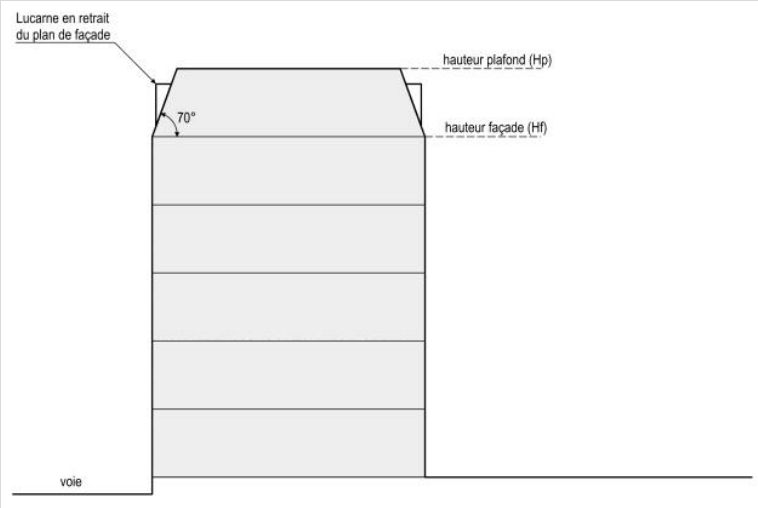
Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.10

<u>Champ d'application :</u>

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

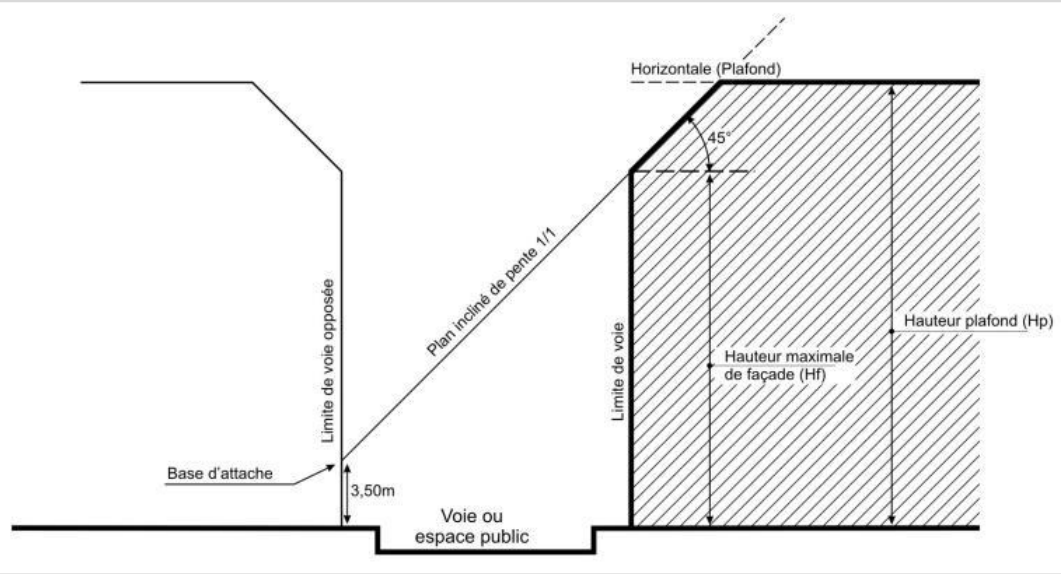
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau

supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

Dispositions applicables aux secteurs :

Secteur UP1 :

A - Dans la bande de constructibilité principale :

1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à 9 mètres.

2 - 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.

3 - Cette hauteur est portée à 7 mètres :

- dans le cas de toiture-terrasse 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 graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, 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.

B - Dans la bande de constructibilité secondaire :

1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à 3,50 mètres.

2 - 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 2,80 mètres.

3 - Les constructions doivent comporter un seul niveau.

Secteur UP2a :

A - Dans la bande de constructibilité principale :

1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à :

- 12 mètres dans le secteur UP2a.

2 - 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 :

- 9 mètres dans le secteur UP2a.

3 - Ces hauteurs des constructions sont augmentées de 1 mètre :

- dans le cas de travaux de surélévation d'une construction repérée au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 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 ;
- et en outre, dans le secteur UP2a, dans le cas d'une toiture-terrasse destinée à accueillir une toiture végétalisée ou des dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables afin que ces dispositifs soient masqués ;

Dans le secteur UP2a, lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, sa hauteur peut atteindre celle de la construction limitrophe, dans la limite de :

- 15 mètres de hauteur plafond (Hp) ;
- 12 mètres de hauteur de façade (Hf).

B - Dans la bande de constructibilité secondaire :

1 - La hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 4,50 mètres.

2 - 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.

3 - Les constructions doivent comporter un seul niveau.

Secteur UP2b :

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions à appliquer simultanément :

- une hauteur plafond (HP) limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp). Aucune partie de la construction ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus basse.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.10

Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- *leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;*
- *la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;*
- *l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;*
- *la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.*

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables aux secteurs

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 mètres pour les toitures-terrasses, et à 11 mètres pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de 3 mètres maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

4 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 mètres minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

5 - Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas au sens du PPRI en vigueur.

Dans le secteur UPc :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,5 mètres au point le plus haut de la construction.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3 mètres maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.10

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture-terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture-terrasse).

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les souches de cheminées,*
- *les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m,*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

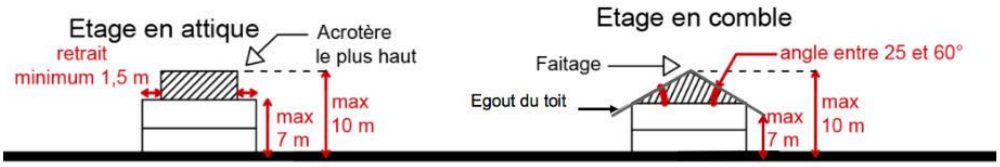
A - **Dispositions générales**

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

2 - La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 7 mètres.

3 - Au-dessus de 7 mètres de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.

4 - Le retrait en attique est alors de 1,50 mètre minimum.



5 - Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

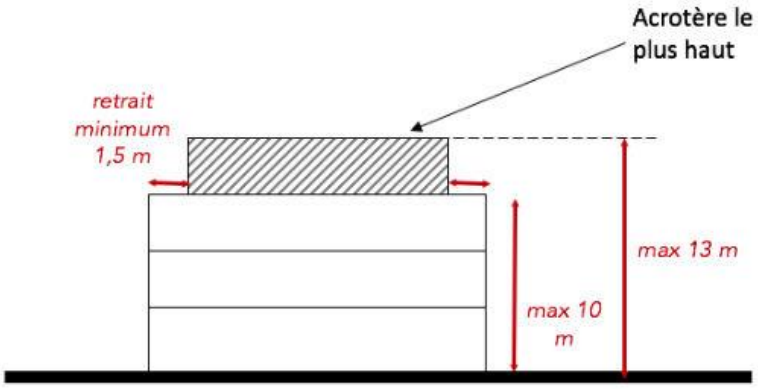
6 - Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.

B - **Dispositions particulières**

1 **- Dans le secteur UPb**, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 13 mètres, ramenée à 10 mètres dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie). La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

2 - Au-dessus de 10 mètres de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire pour le ou les deux derniers niveaux.

3 - Le retrait en attique est alors de 1,50 mètre minimum, calcule par rapport à la façade ou par rapport a l'avant-dernier niveau de la construction. Les combles mansardes sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.



4 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires…), cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Dispositions générales

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions applicables aux secteurs :

Secteur UP1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Secteur UP2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.10

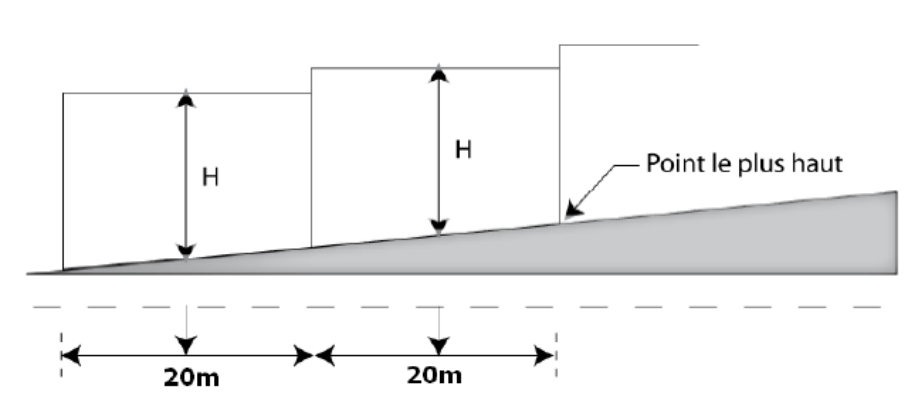
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

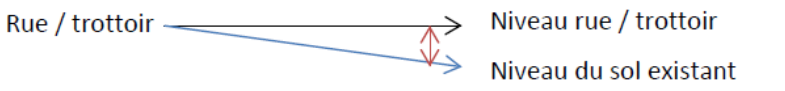
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10e de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

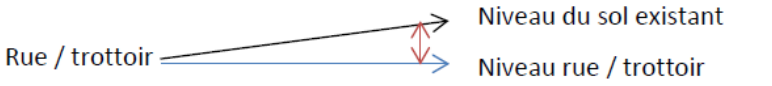
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

Dispositions générales :

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction. La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.

2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

3 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre.

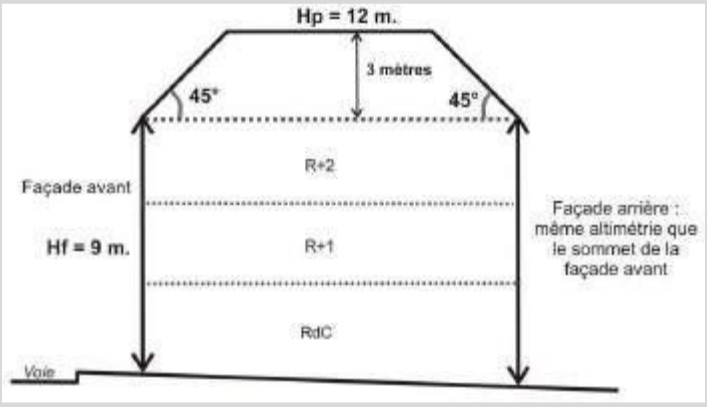
Pour la commune de Vincennes – UP.10 :

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné)*
- *une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A - Dans la bande de constructibilité principale :

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes : un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ; un nombre de niveaux.

Le gabarit enveloppe :

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 9 mètres.

2 - Pour les constructions existantes ayant un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la façade est mesurée à compter du plancher du rez-de-chaussée, nonobstant les dispositions figurant au chapitre 1 du présent règlement.

L'oblique :

L'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

Le nombre de niveaux :

1 - Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 3 (R+2 ou R+1+comble) sur toutes les façades. Les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, situés dans la zone UP, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions, dans une limite de 3 mètres.

2 - Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

B - Dans la bande de constructibilité secondaire :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres.

2 - Une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes. Il en est de même pour les équipements collectifs pour répondre aux besoins de leur mise aux normes ou du développement de leur capacité d'accueil.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.11

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement. Les dispositions de cet article s'appliquent aux EICSP.

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone. L'architecture des constructions et les clôtures doivent être conçues pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

3 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

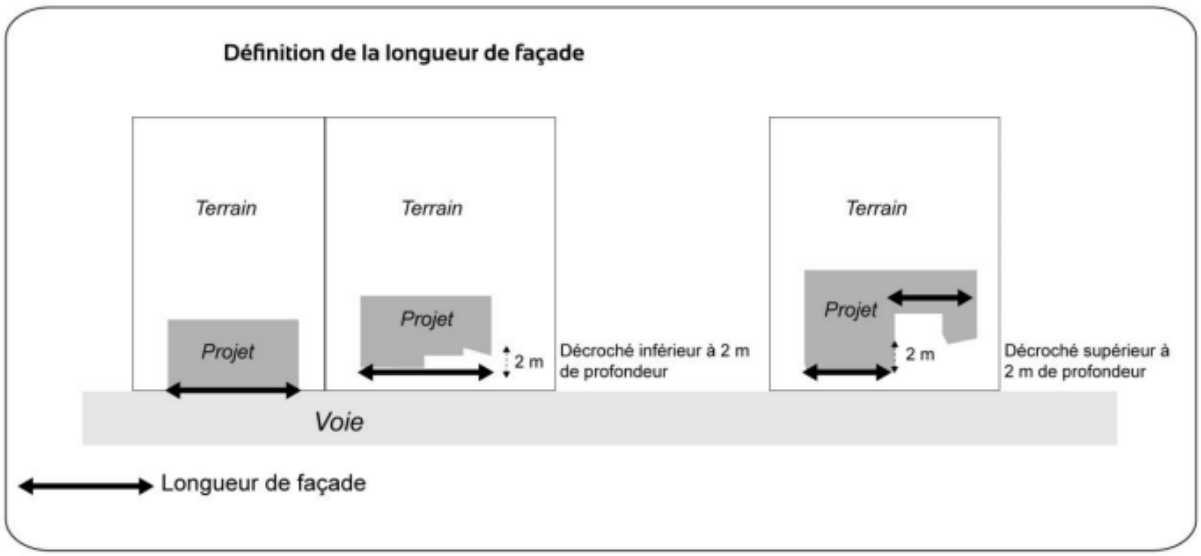
4 - L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

5 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

6 - Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits-terrasses, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels qu'édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées, etc.,devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

7 - Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul de la longueur de la façade.



B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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 d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

C -TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les différentes pentes de toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la Mansart ou pour des vérandas et annexes.

Les toits-terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit-terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures et l'aspect extérieur des façades devront éviter toute rupture avec les matériaux environnants.

2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, et de 2,50 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux de type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

3 - Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut, et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

4 - La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général.

5 - Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées, notamment dans les zones d'aléas forts et très forts.

6 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur…) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tout travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doit être fait en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillée la mise en place pour les bardages d'un revêtement réflectif en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrant devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximum pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

5 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

6 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les matériaux de type nattes, canisses plastifiées, fils barbelés, tôles ondulées, fibrociment ou PVC sont proscrits.

Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

8 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

9 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 – Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faîtage (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.

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - 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. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé 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 de 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.

2 - 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…).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;

- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, les bacs acier, la tuile béton, le shingle et toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)..

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en

réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée, mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

9 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Joinville-le-Pont– UP.11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes »

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

2 - Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu urbain existant et prendre en compte les particularités morphologiques et typologiques des différents quartiers de la commune.

3 - En cas d'agrandissement ou de surélévation des constructions existantes, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

4 - Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

2 - Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à 15 m., leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

3 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

4 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

5 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication. Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, à l'exception des annexes implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle dont les toitures à pentes pourront n'avoir qu'un seul pan. Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à 15°.

2 - Les toitures-terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 -Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

2 - Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m. et 0,70 m.

3 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UP.9 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

4 - Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

5 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

6 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades

1 - Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

2 - 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, 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.

3 - Les murs ou ouvrages 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.

4 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

5 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

6 - 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.

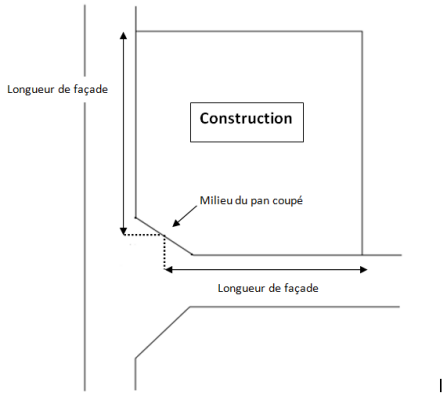
7 - Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

8 - Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur, et devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire, de minimum 3 m de largeur et développée sur au moins un niveau, devra être créée tous les 10 m de façade. Ces percées seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente.

Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut.

Les percées visuelles ne peuvent comprendre ni les locaux deux-roues ni les rampes d'accès aux stationnements.

Dans le cadre d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, le linéaire de façade devant disposer de percées visuelles sera mesuré sur chacune des voies indépendamment. La longueur sera prise à compter de la projection de la moitié de la façade du pan coupé :



9 - La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

10 - La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

11 - Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

12 - La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.

13 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

14 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades et préférentiellement disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

15 - Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

16 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

17 - En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 3 mètres minimum

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

2 - Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.

3 - Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

4 - Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés

6 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques ...) doivent être réalisés en toiture et intégrés à la conception générale de la construction (pas en surimposition pour les toitures à pente). Ils seront non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégrés notamment par une disposition cohérente et harmonieuse en toiture.

7 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, conduits...) devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture.

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public : ils doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en limiter l'impact visuel. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en toiture-terrasse sera attendue. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégralement intégrés au volume de la façade. En outre, ils ne peuvent pas être réalisés en façade sur rue.

8 – Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

9- Les antennes-relais doivent être implantées en toiture et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux. Elles doivent être regroupées et centrées au milieu du bâtiment de façon à annuler leur impact visuel depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins. Elles doivent faire l'objet d'un habillage soigné (camouflage de qualité, etc.). Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction ni à la qualité architecturale des constructions environnantes notamment par leur dimension, leur couleur ou leur nombre.

10- Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la composition des élévations.

11- Les fenêtres de toit seront encastrées de même que les dispositifs d'occultation.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

2 - Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

3 - L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

4 - Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m^2 et avec une saillie de 0,80 m maximum.

5 - L'implantation des enseignes bandeaux 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 et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.

6 - En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

7 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

8 - Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales. L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

2 - Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

3 - Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4 - En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

5 - Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

6 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

7 - En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales (**ne s'applique pas en UP1**). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

8 - Pour les constructions en meulières, les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs, etc.). Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort– UP.11

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement :

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une

construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes… dans la limite de la hauteur plafond.

A - RÈGLE GÉNÉRALE

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-27 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.

Les toitures et les couvertures

1 - 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.

2 - Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

3 - Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

4 - Les toitures-terrasses 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.

Les ouvertures en toiture

1 - Les châssis de toit doivent être composés avec les baies des étages droits.

2 - Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

3 - Leur encastrement doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Dispositions diverses

1 - Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, etc.) 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.

2 - 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.

3 - 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

4 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B - 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 pour le secteur UP1 ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faîtage (exception faite des toitures-terrasses) pour le secteur UP1 ;
- 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.

Volumétrie des constructions

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - 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 doit respecter cette homogénéité.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé 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 de 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

2 - 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…).

3 - 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.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - 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.

8 - Les créations éventuelles de lucarnes doivent reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton).

9 - 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.

10 - Les volets battants en bois, ou persiennes sont choisis selon le caractère de la construction.

11 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie sont peints dans la teinte de la menuiserie.

12 - Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

Ravalement

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 - La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

4 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e 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.

5 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

6 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

E - LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE

1 - 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.

2 - Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

3 - Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

4 - 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.

5- Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

6 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures, …), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de

volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin …) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, etc.

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciment non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques…). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence …)

Toiture

1 - Dans l'ensemble de la zone UP, pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

2 - Dans l'ensemble de la zone UP, le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,…) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

2 - Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Dans le secteur UPc, les façades doivent respecter la trame parcellaire et doivent être conçues en harmonie avec les façades avoisinantes cohérentes.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Toitures

Dans l'ensemble de la zone UP, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,…) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,…) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée, mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

2 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

2 - La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

3 - Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

4 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

6 - Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

10 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, de 10 à 20 cm^2 tous les 15 m, pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.11

Champ d'application :

Façades :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandation architecturales sont annexées au PLUi.

Matériaux

1 - Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

2 - Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdits. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

1 - Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

2 - Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

1 - Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

2 - Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant une ou des baies est de 6m.

Énergies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable concernés par le PPRI

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

B - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

1 - Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

3 - 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.

Éclairement des combles

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

Ouvertures

1 - Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

2 - Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

C - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

1 - La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

2 - Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

3 - Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

1 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

D - TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

1 - Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

2 - Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

3 - Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

4 - Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

1 - L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain. À ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

2 - Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

3 - Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

4 - Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

5 - La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront

avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

6 - Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions. Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Clôture sur limites séparatives

1 - La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

2 - La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les EICSP : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

3 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

4 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visible du domaine public.

5 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

6 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UP12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire

résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons,…) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

2 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

4 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

5 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - 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.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres.

2 - La pose d'écran 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.

3 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

3 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

4- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

5- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

6 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

7 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

8 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts (aluminium, acier, inox…).

9 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

10 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

11 - Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination…) des constructions dont les façades sont en pierre naturelle de type meulière devront mettre en valeur celles-ci et devront être conduits dans le respect de leurs

caractéristiques esthétiques et historiques d'origine. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

12 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas.

3 - Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire ne sont pas soumis à cette règle.

D - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

2 - Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

3 - Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4 - Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

5 - Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

6 - Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

7 - La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

8 - Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

9 - L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

10 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

11 - L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc., est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

2 - Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultant (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

3 - Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Vincennes – UP.11

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

B - AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Principes généraux :

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

3 - Les murs ou ouvrages 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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

4 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

5 - 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.

6 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

7 - La fermeture d'une loggia est interdite.

8 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

9 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Ravalement

10 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

11 - Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

2 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

1 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

2 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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 doivent être soigneusement traités.

3 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

4 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

5 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - EICSP).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

1 - Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

E - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS :

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures à l'alignement

1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

2 - Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

F - DISPOSITIONS DIVERSES :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

2 - 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.

3 - 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 des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - 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. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

Article UP.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.12

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.12

***Définition** : Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.12 :

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.12

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés dans la liste figurant dans les grilles patrimoniales en annexe du règlement (5.12.1). devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- Ne devront pas dénaturer leur aspect.
- Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.12

1. Bâtiments remarquables protégés

1 - Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.

2 - Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

3 - Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

4 - Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur qui ne dénaturerait pas les éléments principaux protégés.

A - Règles de gabarit :

1 - Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.

2 - La surélévation est interdite sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.

3 - Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

B - Éléments de façade :

1 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

2 - Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.

3 - Les dispositions d'origine, la 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.

4 - L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

Les menuiseries récentes et les dispositifs d'occultation récents peu qualitatifs seront remplacés, dans la mesure du possible, pour retrouver la cohérence initiale.

6 - Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte ou autres matériaux qualitatifs.

C - Éléments de toiture :

1 - Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées sauf si la modification ne nuit pas à la mise en valeur du bâti.

2 - Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.

3 - Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil-de-bœuf...).

4 - Les châssis de toit seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation.

D - Clôtures :

1 - Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.

2 - Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisé avec des matériaux pérennes et qualitatifs.

E - Divers :

1 - L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations et modules de climatiseurs est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

2. Ensembles remarquables protégés

1 - Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.

2 - Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

3 - Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.

4 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

5 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. Lors de la protection d'un ensemble de bâtis remarquables, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié.

6 - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

7 - L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.

8 - La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

9 - La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

3. Kiosque rustique

1 - La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.

2 - La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.

3 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

4 - Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposées telles, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boites aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau

par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, etc.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visible depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tels des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles

existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des

combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

- La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.

- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.12

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti protégés sont repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et sont listés en annexe du règlement (5-12-1).

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UP.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.13

Performances énergétiques

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performances environnementales globales

1 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Maîtrise de l'exposition aux risques

À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.13

Non réglementé

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.13

Performance énergétique

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées aux articles UP.6 et UP.7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article UP.9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

4 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Performance environnementale globale

6 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures-terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, …) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

7 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution

8 - Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles UP.6 et UP.7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.13 :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.13

1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

4 - Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

5 - Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

6 - Sur les toitures-terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés, mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1- Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	**Objectifs**		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]

entre un milieu chaud et un milieu froid	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m^2, ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 – Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.13

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique…

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.13

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.
- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Pour la commune de Vincennes – UP.13

Non réglementé

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article UP.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.14

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace-vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

2 - 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
- 30% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, deux types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après. Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m² :

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+…+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100m2 et une mare de 20m2 bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160 m²

(2) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m²

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290 m².

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Dans l'ensemble de la zone :

2 - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

En UPa et UPc :

3 –Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,6.

En UPb :

4 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,8.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3

Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m^2)
H1 – Arbre de petit développement	$5m^2$
H2 – Arbre de grand développement	$10m^2$
I1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	$1m^2$
I2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	$1m^2$

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.14

Dispositions générales :

- 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs et les Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.14

1 - Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs :

Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves, hors annexes, est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant au minimum 40% de la surface du terrain.

La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 35 % de la surface du terrain.

Au moins un tiers de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espaces verts de pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc,... selon les règles de l'art) seront privilégiés aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, ...).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant, et d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales.

2 - Dispositions applicables aux EICSP

1 - Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

3 - Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP

1 - La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

2 - Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante :

Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle x0,8) + (surface de façade végétalisée x0,7)

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci (cf. exemples ci-dessous). Le coefficient de biotope sera arrondi à la 2e décimale supérieure en cas de 3e décimale ou plus.

Tableau des coefficients de pondération pour le calcul de la surface de biotope :

Type de surface de biotope	**Coefficient de pondération applicable**
Espace de pleine terre	**Coefficient : 1** (1m² de pleine terre = 1m² de surface de biotope)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle (substrat végétal d'au moins 5cm, couvert végétal permanent et pérenne)	**Coefficient : 0,2** (1m² de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle = 0,8m² de surface de biotope)

Façade végétalisée	**Coefficient : 0,2** (1m² de façade végétalisée = 0,7m² de surface de biotope)

Tableaux d'exemple :

Zone UP	**Exemple 1 :** projet uniquement en pleine terre	**Exemple 2 :** projet avec pleine terre, et toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle	**Exemple 3 :** projet combinant pleine terre, toiture végétalisée, et façade végétalisée ou espaces verts sur dalle
Superficie de la parcelle	500	500	500
Pourcentage minimum d'espace vert en pleine terre	35%=175 m2	35%=175 m2	35%=175 m2
Coefficient de biotope minimum à appliquer (constructions neuves)	0,4	0,4	0,4
Superficie de pleine terre du projet	200 > correct en zone UP (minimum 175 m2)	100 > insuffisant en zone UP (projet à revoir)	100 > insuffisant en zone UP (projet à revoir)
Superficie de façade végétalisée du projet	0	0	80
Superficie de toiture végétalisée du projet	0	60	150
Surface de biotope du projet (avec application des coefficients du tableau ci-dessus)	200x1 = 200m²	100x1 + 60x0,8 = 148m²	100x1 + 80x0,7 + 150x0,8 = 276m²
Coefficient de biotope du projet	200 / 500 =0,40 > correct en zone UP (minimum 0.4)	148 / 500 = 0,3 > insuffisant en zone UP (projet à revoir)	276 / 500 =0,56 > correct en zone UP (minimum 0.4)
Conclusion	Projet OK pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet à revoir car surfaces minimales de pleine terre et biotope non atteinte	Projet à revoir car surface minimale d'espace vert non atteinte

Zone UP	**Suite exemple 2 :** projet revu (avec pleine terre, et toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle)	**Suite exemple 3** : Projet revu (combinant pleine terre, toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle et façade végétalisée)	**Suite bis exemple 3 :** projet revu (combinant pleine terre, toiture végétalisée ou espaces verts sur dalle et façade végétalisée)
Superficie de la parcelle	500	500	500
Pourcentage minimum d'espace vert en pleine terre	35%=175 m2	35%=175 m2	35%=175 m2
Coefficient de biotope minimum à appliquer (constructions neuves)	0,4	0,4	0,4
Superficie de pleine terre du projet	175 > correct en zone UP (minimum 175 m²)	175 > correct en zone UP (minimum 175 m²)	180 > correct en zone UP (minimum 175 m²)

Superficie de façade végétalisée du projet	0	18	12
Superficie de toiture végétalisée du projet	40	25	14.5
Surface de biotope du projet (avec application des coefficients du tableau ci-dessus)	175x1 + 35x0,8 = 203m²	175x1 + 18x0,7 + 25x0,8 = 207.6m²	180x1 + 12x0,7 + 14.50x0,8 = 200m²
Coefficient de biotope du projet	203/ 500 = 0,41 > correct en zone UP (minimum 0.4)	207.6 / 500 =0,42 > correct en zone UP (minimum 0.4)	200/ 500 =0,4 > correct en zone UP (minimum 0.4)
Conclusion	Projet OK pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet OK pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope	Projet OK pour la surface minimale d'espace vert et pour la surface minimale de biotope

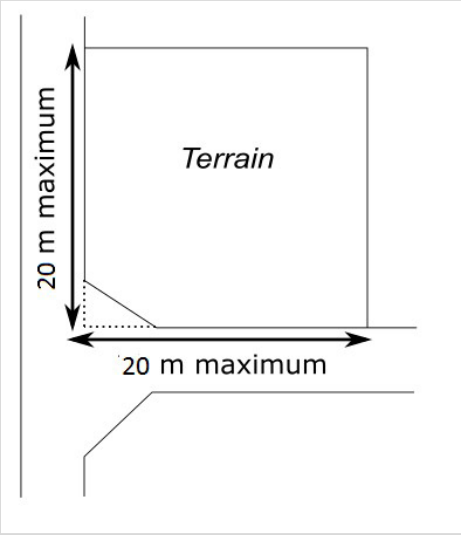
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Seront considérés comme « espaces verts complémentaires » les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm (hors pleine terre), de liaisons douces imperméabilisées, de parcs de stationnement perméables, de toitures végétalisées et des murs végétalisés (en secteur UP3).

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



Dispositions applicables à la zone :

1 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express

2 - L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

4 - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

En secteur UP1 :

1 - 50% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 30% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 20% maximum en espaces verts complémentaires.

2 - Pour les terrains d'angle, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 20% minimum en espace vert de pleine terre ;
- 20% maximum en espaces verts complémentaires.

3 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,
- 0,25 pour les toitures végétalisées.

En secteur UP2 :

1 - 60% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 30% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 30% maximum en espaces verts complémentaires.

2 - Pour les terrains d'angle, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 20% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 20% maximum en espaces verts complémentaires.

3 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,

- 0,25 pour les toitures végétalisées.

En secteur UP3 :

1 - 60% de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 30% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 30% maximum en espaces verts complémentaires.

2 - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le ratio est ramené à 40% de l'unité foncière répartis comme suit :

- 20% minimum en espaces verts de pleine terre,
- 20% maximum en espaces verts complémentaires.

3 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1,2 pour les espaces verts de pleine terre,
- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées,
- 0,4 pour les toitures végétalisées,
- 0,3 pour les parcs de stationnement perméables,
- 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

Pour les constructions destinées à un service public, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.

Secteur UP1 :

- 50% au moins de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

Secteur UP1a :

- 60% de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

Secteur UP2a:

- 50% au moins de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

Secteur UP2b :

- 40% de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.14

Dispositions applicables aux secteurs :

Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article UP.9 le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus et le pourcentage minimal de la superficie du terrain devant être végétalisée (95%) lié à la protection du secteur de cœur d'îlot peuvent être minorés.

Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25

Type de surface	**Coefficient de pondération**	**Équivalences**
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) *(Toiture végétalisée par exemple)*	Indice : 0,25	4 m² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m² de pleine terre

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.14

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Dispositions applicables à la zone :

1 - Au moins 50 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

2 - Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces paysagers protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP « Trames écologiques, risques et mobilités douces » ceux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

3 - Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) la proportion d'espaces verts est fixée à 20% dont 10% de pleine terre.

4 - L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitent des aires récréatives extérieures.

Secteur UPa :

Ce ratio d'espaces verts de pleine terre est fixé à 20%.

Secteur UPb :

Ce ratio d'espaces verts de pleine terre est fixé à 30%.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.14

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Secteur UP1 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 30% de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 60%.

Secteur UP2 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 70%.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

Dispositions applicables à la zone :

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces verts de pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d'une dérogation d'augmentation d'emprise au sol, stipulé à l'article UP.9, le coefficient d'espace vert sera réduit en cohérence avec l'extension réalisée.

Les toitures-terrasses végétalisés sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Secteur UPa :

Les parcelles doivent comporter au moins 50% d'espaces verts de pleine terre. Pour les parcelles bénéficiant d'une dérogation d'augmentation d'emprise au sol, stipulé à l'article UP.9, le coefficient d'espace vert sera réduit en cohérence avec l'extension réalisée.

Pour la commune de Vincennes – UP.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

Coefficient de biotope = surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions générales :

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UP.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain, et 40% dans le secteur UPa, dont les trois quarts (3/4) doivent demeurer en pleine terre ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UP.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées.

Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Modalités d'application du coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de		> à 80	> à 60	> à 30	> à 15		

terre naturelle		cm	cm et < ou = à 80 cm	cm et < ou = à 60 cm	cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

Article UP.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UP.15

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

1 - Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

2 - La marge de recul définie à l'article UP.6 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre du présent article.

3 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

4 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m^2 seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

5 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) par rapport aux enrobés.

6 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

7 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UP.15

Dispositions générales :

1 - 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 même qualité.

2 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

4 - Pour les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express l'abattage d'arbres est autorisé. Seul l'abattage d'arbres sur les voies et emprises publiques fera l'objet d'une compensation en nombre équivalent à l'échelle de la commune.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface du terrain**, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

• Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

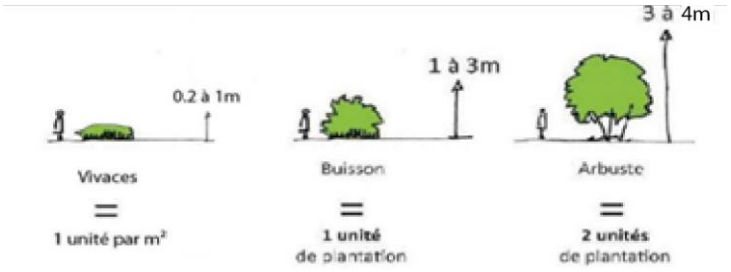
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m^2. Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre à petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.
- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.15

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 100 m^2 de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.15

1 - Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m^2 de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h > 15 m à maturité) et un arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité).

2 - La présente règle ne s'applique qu'aux espaces verts minimum exigé à l'article UP.14.

3 - La plantation dans les espaces verts supplémentaires est libre.

4 - La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.

5 - Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.

6 - La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics. La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.

7 - Les arbres et arbustes auront les tailles minimum suivantes lors de la plantation :

- Arbre en tige : force 20/25 au minimum,
- Arbre cépée : force 450/500 au minimum,
- Arbustes : force 60/80 au minimum.

8 - Les fosses doivent faire au minimum 9m^3.

9 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

10 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

11 - Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

12 - Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre) ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPRI.

13 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

14 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

15 - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

16 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

17 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.15

Champ d'application

Les arbres de haute tige respecteront les caractéristiques suivantes : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20/25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Dispositions générales :

- 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 paysager végétalisé ;
  - de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 21-3, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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 40 m^2 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.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m2 de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m3 de terre végétale.

Les toitures-terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 30cm d'épaisseur de terre végétale.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

Dispositions particulières :

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation…, il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Arbres :

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres existants (base du tronc au niveau du sol).

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m^2 de terrain libre de toute construction (dès qu'une tranche de 50 m^2 est entamée, un nouvel arbre doit être planté). La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm et les arbres doivent être plantés en espaces verts de pleine terre.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé…) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 m autour du tronc).

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Île-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Île-de-France.

Espaces verts

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant et d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ou ceux protégés au titre de l'article L.151-19 ou 23 du Code de l'urbanisme. Les espaces utilisés par les véhicules seront

traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de 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 et d'aménagement paysager de qualité.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l'article 14.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Vincennes – UP.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées 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 100 m^2 d'espace vert.

Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaborés par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UP.16, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Article UP.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.16

1 - **Les espaces boisés classés** sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « **jardins et cœurs d'îlot protégés** » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

3 - Les « **espaces paysagers protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

4 - Les « **alignements d'arbres à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.16

Les **espaces paysagers protégés** figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- La suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- Seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- Les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.16

1-Les « espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

  - Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
  - Les terrasses et pontons d'accès au canal de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au canal de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris piliers de soutien d'ouvrage).
    - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
    - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m².
  - Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires, mais compatibles avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbres d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbres d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbres de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbres d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.16

1- Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur

suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et pour des raisons sanitaires.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraitre une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

3- Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés

Les arbres à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4- Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public

Le principe de végétalisation des « alignements d'arbres à préserver » identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UP.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager, mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'ilots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les espaces paysagers protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.16

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UP.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces Boisés Classés :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement seront autorisés pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UP.16

1- Dispositions particulières aux « secteurs parcs »

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2- Dispositions particulières aux « jardins et cœurs d'îlot protégés »

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, extensions, annexes, extension du bâti existant) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d'impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

3- Dispositions particulières aux espaces paysagers protégés

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

4- Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

5- Dispositions particulières aux mares

Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.

La végétation qui est présente aux abords des mares repérées doit être conservée

Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées. En revanche, les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans ce rayon autour des mares sont autorisées.

6 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes – UP.16

1- Jardins et cœurs d'îlot

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UP.13. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3- Éléments de paysage non bâti

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Chaque arbre et groupe d'arbres repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet d'une fiche précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, en annexe du présent règlement. Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés sur un document graphique annexé au règlement portant la légende « Arbre remarquable » ou « Groupe d'arbres d'intérêt ».

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

2.4 Stationnement

Article UP.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne UP.17-1

Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m^2.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UP.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UP.17-1

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

- Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UP.17-1

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

2 - Les places commandées sont interdites pour :

• les constructions à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (périmètre de bonne desserte),

• les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

3 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

4 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Maisons-Alfort UP.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2- Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UP.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UP.17-1

1 - À partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Saint-Maurice UP.17-1

Sans objet

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UP.17-1

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes - UP.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, …), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UP.14 et UP.15.

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 construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, porté à 15 ans pour les communes de **Saint-Mandé** et **Saint-Maur-des-Fossés**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- pour **Le Perreux-sur-Marne** : il est possible d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en

compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne : :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
  Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.
- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

Pour la commune de Vincennes ;

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Bry-sur-Marne UP.17-4

Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UP.17-4

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent aux cas cumulatifs suivants : - La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m², - Le projet ne crée pas un nouveau logement, - Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible. Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UP.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UP.17-4

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m^2,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UP.17-4

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m^2 de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves.

2 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves s'applique.

3 - Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera fait application des obligations pour les constructions neuves.

Pour la commune de Maisons-Alfort UP.17-4

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.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UP.17-4

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres,
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UP.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Saint-Maurice UP.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UP.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UP.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle du paragraphe relatif aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Bry-sur-Marne UP.17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UP.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UP.17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UP.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagées pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UP.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UP.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UP.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	il est exigé un minimum de - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m² ; - 2 places de 61 m² à 200 m² de surface de plancher ; - 3 places au-delà de 201 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État	il est exigé un minimum de : - 1 place de stationnement par logement - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il sera prévu : - 1 place par 350 m² de surface de vente pour les commerces, - 1 place pour 350 m² de surface de plancher pour l'artisanat. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)		

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 73 m^2 de surface de plancher. Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m^2. Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m2 : 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m2 de surface de vente.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par tranche de 75 m^2 de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m^2. Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par tranche de 75 m^2 de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m^2. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 70 m^2 de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m^2 de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m^2 de S.D.P.	
Commerces et artisanat	S.D.P. inférieure à 150 m^2 : 1 place Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m^2 et inférieure à 3000 m^2: 1 place pour 75 m^2 de S.D.P. Commerces de + de 3 000 m^2 : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	
Hébergements hôteliers,	Résidences hôtelières : 1,5 place pour deux logements	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
touristiques	Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Une aire de livraison interne de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Pour les constructions privées d'intérêt collectif : Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m² de surface de plancher.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 73 m² de surface de plancher. Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m².	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Financés par un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	
Résidences étudiantes et résidences séniors	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	*Non règlementé*	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	- surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. - surface de plancher comprise entre 50 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. - superficie supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée avec un minimum de 1,1 place par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1 place de stationnement par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0.5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.	Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place Établissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements. Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
Bureaux	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher	1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	NR	
Commerces et artisanat	1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place / 5 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	en fonction des besoins des établissements.	

Pour la commune de Maisons-Alfort – UP.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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…).	
Hébergements hôteliers, touristiques	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UP.17.6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
    - de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
    - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*

- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m² de SdP	1 place pour 60 m² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Pour la commune de Saint-Mandé – UP.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m² de SDP	- 1 place maximum pour 90m² de SDP
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m² de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UP.17-6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m2 de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher **Artisanat** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers, touristiques	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Pour la commune de Saint-Maurice – UP.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	/
Commerces et artisanat	1 place de stationnement minimum. Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Hébergements hôteliers, touristiques	Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol. Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne -UP.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place de stationnement par logement Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 1 place par logement	1 place de stationnement par logement Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur. Logements aidés par l'État 0,5 place par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	0,5 place par logement
Bureaux	il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surface de plancher.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UP.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	• pour les constructions de logements : 0.9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0.50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m²	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	• 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UP.18 : Obligations minimales pour les vélos

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UP.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers, mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UP.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total pris comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total pris comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UP.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UP.18

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UP.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation comprenant plus de 1 logement, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

2 - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3 - Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers, mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,…), spécialement aménagées à cet effet.

4 - D'autre part, un local poussettes de dimensions suffisantes devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique.

5 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, les règles relatives aux constructions neuves de l'article UP.18 s'appliquent.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UP.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5 m^2 par logement pour les constructions de deux logements et plus. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélo dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UP.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UP.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves

Réhabilitations, réaménagements et changements d'affectation :

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article UP.18 pour la destination de la construction après l'opération,

- la surface qui serait exigée par l'article UP.18 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

Pour la commune de Saint-Maurice - UP.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m2 pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions supérieures à 300 m^2 de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m^2, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Hébergement hôtelier :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m2 pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.

- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UP.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	*Studios, T1 et T2 :* 1 par logement *T3 et + :* 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément

Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour la commune de Vincennes - UP.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée.

Paragraphe UP3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UP.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UP.19

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte, mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

4 - Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 2 logements.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UP.19

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UP.19 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

1 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

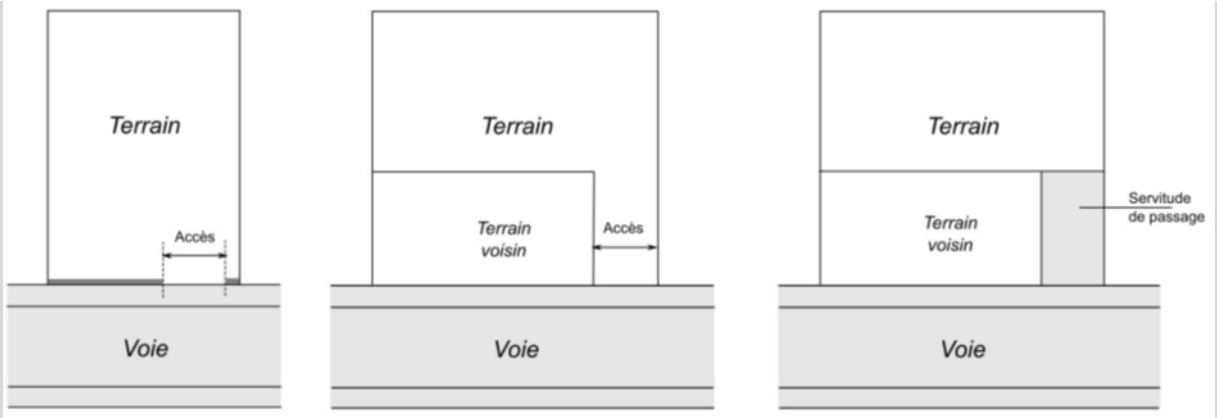
2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UP.19

Champ d'application :

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La voie de desserte du terrain doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3 - La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

4 - Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

5 - Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UP.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - 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.

3 - 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.

4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.

5 - 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.

6 – Les accès directs doivent avoir une largeur au plus égale à 3,50 mètres et doivent être en proportion et en harmonie avec le linéaire de clôture dans lequel le portail s'inscrit.

7 – 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UP.19

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UP.19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. La largeur maximale de cet accès est fixée à 4,50 m.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant)

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maurice – UP. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UP.19

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alternée, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
- les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m, mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes - UP.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

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 UP.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UP.20

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte, mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

2 - Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

3 - Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 2 logements.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UP.20

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UP.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UP.20 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UP.20

Champ d'application :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Règle générale :

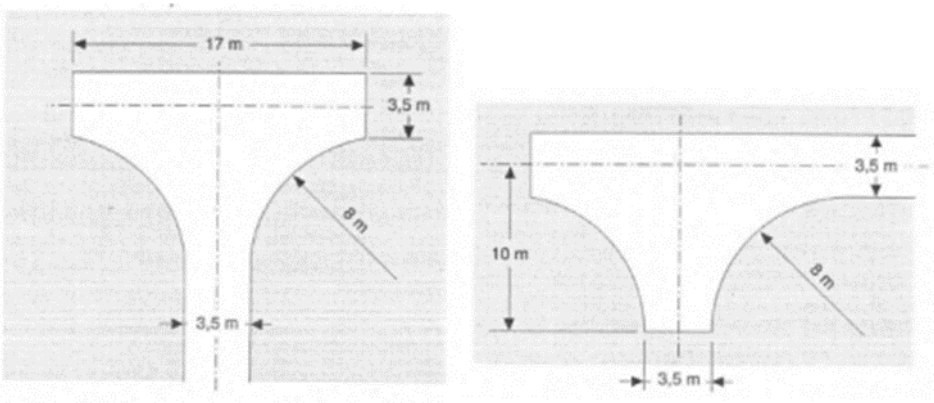
1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.

5- Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



Pour la commune de Maisons-Alfort - UP.20 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UP.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

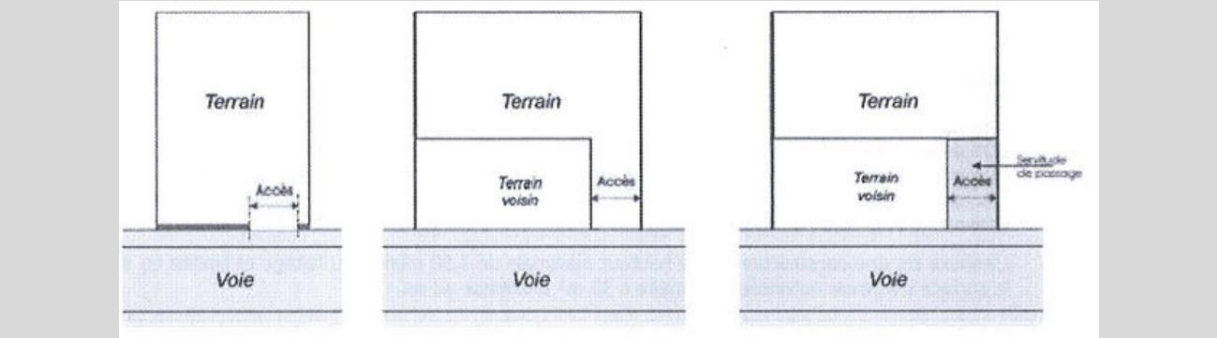
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UP.20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Dispositions générales :

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex. : conditions d'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Saint-Maurice - UP. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UP.20

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UP.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération 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 Desserte par les réseaux

Article UP.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la

réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondants aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UP.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.6. ZONE URBAINE DES FRANGES DU BOIS DE VINCENNES « UF »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025



PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UF 4

1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UF.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UF.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 9

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 13

Article UF.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 13

Article UF.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 14

Article UF.5 : Préservation de la diversité commerciale 15

2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 17

Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 17

Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 26

Article UF.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 41

Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions 44

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions 48

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56

Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions 56

Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 85

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales 96

2.3 Traitement des espaces non bâtis 99

Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables 99

Article UF.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 103

Article UF.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 109

2.4 Stationnement 115

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 115
Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos 129

Paragraphe UF3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 133

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 133

Article UF.19 : Accès 133
Article UF.20 : Voirie 136

3.2 Desserte par les réseaux 138

Article UF.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 138
Article UF.22 : Electricité – Téléphone – Internet 143

3.3 Emplacements réservés 144

Dispositions applicables à la zone UF

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Zone des franges du Bois de Vincennes

Secteur urbain mixte caractérisé par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne)

Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	Sans objet	
Charenton-le-Pont	UC	UF
Fontenay-sous-Bois	UCd	UF
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	UPb	UF
Saint-Mandé	UBc	UFa
	UBd	UFb
Saint-Maur-des-Fossés	Sans objet	
Saint-Maurice	UD	UF
Villiers-sur-Marne	Sans objet	
Vincennes	UF	UF
	UFa	UFa
	UFb	UFb

1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	**X**		
	Exploitations forestières	**X**		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	**X**		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**		**Saint-Mandé** : Voir UF.2 pour la commune
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**		
	Hôtels	**X**		**Saint-Mandé** : Voir UF.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques	**X**		
	Cinéma	**X**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Saint-Maurice** : Voir UF.1 pour la commune	**X**	
	Salle d'art et de spectacles			**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	**Saint-Maurice** : Voir UF.1 pour la commune	**X**	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**		**Saint-Mandé** : Voir UF.2 pour la commune
	Entrepôts	**X** **Charenton-le-Pont :**		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		Voir UF.1 pour la commune		
	Bureaux	X	**Charenton-le-Pont** : Autorisé	**Saint-Maurice :** Voir UF.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

Article UF.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

f -Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.1

1 - Toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

2 - Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.

3 - Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.1

1 - La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2 - Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.

3 - Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Saint-Mandé UF.1

1 - Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.

2 - Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique, les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature sont interdits, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un changement temporaire d'affectation de logements, en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (ex. professions libérales).

Pour la commune de Saint-Maurice UF.1

1- Les piscines enterrées et hors sol.

2- La démolition des bâtis existants sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3- Les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et les « autres équipements recevant du public » sont interdits.

Pour la commune de Vincennes UF.1

1 - Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Article UF.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- S'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales…) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- S'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…) ou de raccordement aux réseaux.
- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques.

c - Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 1, 2 & 3
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

d - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

e – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

f - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.2

1 - Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UF 17 (il sera admis une majoration de 25% du nombre de places ainsi autorisées)

2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

3 - La démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

4 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

5 - En cas de division d'un terrain, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.2

1 - Pourra être considéré comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectées à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - 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, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.2

1- Pourra être considéré comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Mandé UF.2

1 - Pourra être considéré comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Seule l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée pour Saint-Mandé

3 - Sont également autorisées sous conditions :

- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).
- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF14, UF.15 et UF.16 à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.
- La réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF14, UF.15 et UF.16 à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.
- Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- Les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux (artisanat, hôtellerie, entreposage, industrie sans nuisances), à condition que les constructions ou parties de constructions qu'ils occupent soient situées au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou en sous-sol, et qu'ils soient situés à l'extérieur du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
- Les reconstructions après sinistres des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existants avant ledit sinistre.
- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF14, UF.15 et UF.16 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer

des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

Pour la commune de Saint Maurice – UF. 2 :

1 - En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 15% de la surface de plancher existante.

2 - Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et constituent une activité accessoire de la construction.

Pour la commune de Vincennes - UF.2

1 - Pourra être considéré comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UF.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Dispositions générales :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

- Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune : 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² de surface habitable aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Article UF.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.4

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1 - pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- - Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- - 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La monotypologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.4

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.4

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Pour la commune de Vincennes - UF.4

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UF.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.5

Sur les linéaires indiqués au plan graphique, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.5

Le long des Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée a vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.5

Le changement de destination des locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » au document graphique en application de la l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale est interdit.

Pour la commune de Vincennes – UF.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales, à l'exception de la commune de Saint-Maurice :

Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :

- pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.6

1 - **Toute construction disposant d'une façade sur rue devra**, sous réserve de faibles saillies ou de retraits ponctuels, **être édifiée à l'alignement** (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), ou à la limite de la marge de recul lorsqu'elle est indiquée sur le plan.

2 - Pour les constructions édifiées à l'alignement, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Ce surplomb ne pourra excéder une largeur de 0,80 m.

3 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dispositions particulières à la marge de recul :

1 - Pour les constructions édifiées en bordure de la marge de recul un surplomb de cette dernière pourra être admis dans la limite d'un débord maximum de 0,90 m.

2 - À l'exception de la marge de l'avenue de Gravelle, les sous-sols y seront admis dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

3 - Par unité foncière, il n'y sera autorisé qu'un seul accès garage d'une largeur maximum de 3,50 m ce dernier devant disposer d'un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5 m à sa sortie sur le domaine public.

4 - La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UF 11.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques…

Disposition applicable à la zone

En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

2 – En bordure de l'Avenue de la Dame Blanche et de l'Avenue de la Belle Gabrielle, les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

3 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets – des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

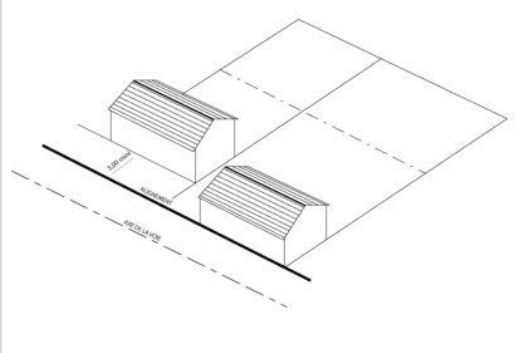
Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les emprises publiques, auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions ci-après, correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings…

Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- *En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;*
- *Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.*

Dispositions générales :

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.

2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

4 - Pour permettre la protection des abords directs du Bois de Vincennes, une zone non aedificandi est instaurée : une marge de recul de 10m par rapport aux franges du Bois de Vincennes est prescrite. Aucune construction ne sera autorisée dans cette marge de recul.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4).

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3 m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;

- 5 m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.6

A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

Cas général :

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

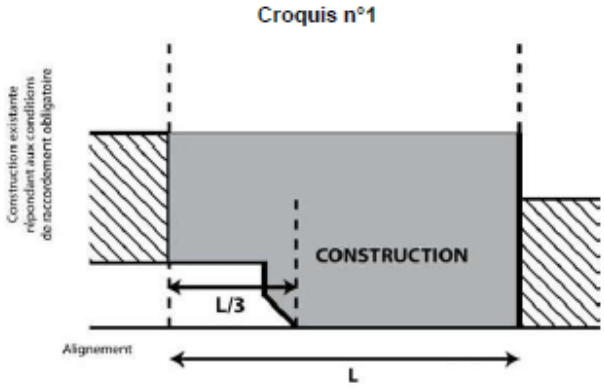
Dispositions particulières :

2 - Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

2.1 - Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine, implantée sur la limite séparative, répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

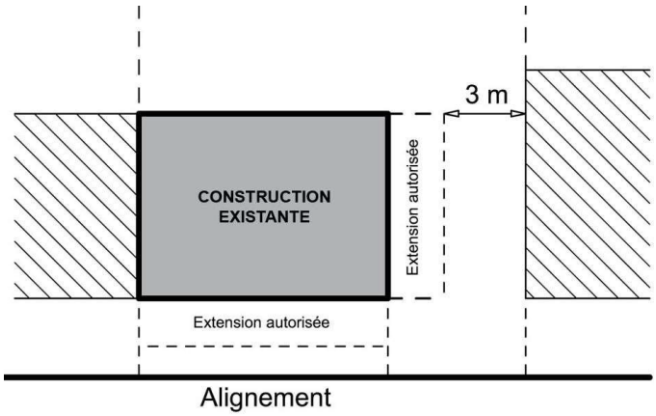


2.2 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total :

La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante est autorisée avec la même implantation que la construction existante.

L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

- Soit à l'alignement dans le prolongement de la façade existante à condition que la façade de l'extension soit implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres ;
- Soit entre la façade existante et l'alignement (croquis ci-dessous).



2.3 - Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de reculement figurant au plan graphique des prescriptions particulières (4-4a), d'au moins 40,00 mètres : dans ces cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

2.4 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constituée par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

2.5 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B - Voies ou parties de voies bordées de marges de reculement

Cas général

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au plan des prescriptions particulières (4.4a) et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

Règles particulières

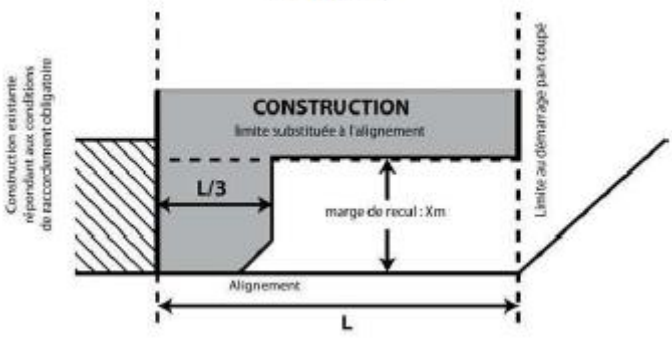
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définie au paragraphe ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

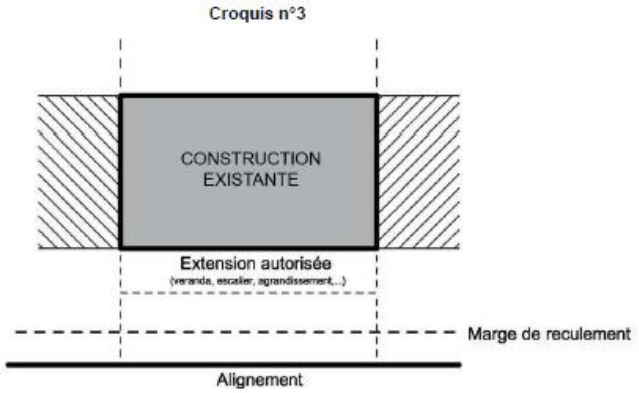
3 - Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1/3 du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappé d'alignement.

Croquis n°2



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul. Voir croquis n°3



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UF.8 et UF.18 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit, enveloppe définie à l'article UF.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

3 - Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.

- Les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- Dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.6

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui est compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur

- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques :

- avec un minimum de 3 mètres, en l'absence d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, reporté au document graphique.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies pour les constructions déjà implantées à l'alignement ;
- soit en retrait des voies, sans réduire le retrait existant.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Vincennes – UF.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de **l'alignement**.

La marge de recul doit être égale à 10 mètres, le long de l'avenue Foch, de l'avenue Fayolle, de l'avenue de la Dame Blanche et du Cours Marigny. La marge de recul doit être au moins égale à :

- 8,40 mètres, le long de **l'avenue des Minimes** ;

Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dès lors qu'il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction en harmonie avec les constructions voisines.

Le long de la Villa d'Idalie, de la rue d'Idalie et de l'impasse des Vignerons, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en harmonie avec les constructions limitrophes.

Toutefois, les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs de stationnement peuvent être implantées à l'alignement.

Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales, à l'exception des communes de Saint-Mandé et de Saint-Maurice :

1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

2 - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 1.

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.7

Champ d'application :

• Vues directes :

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m2), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m2 telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.,

b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

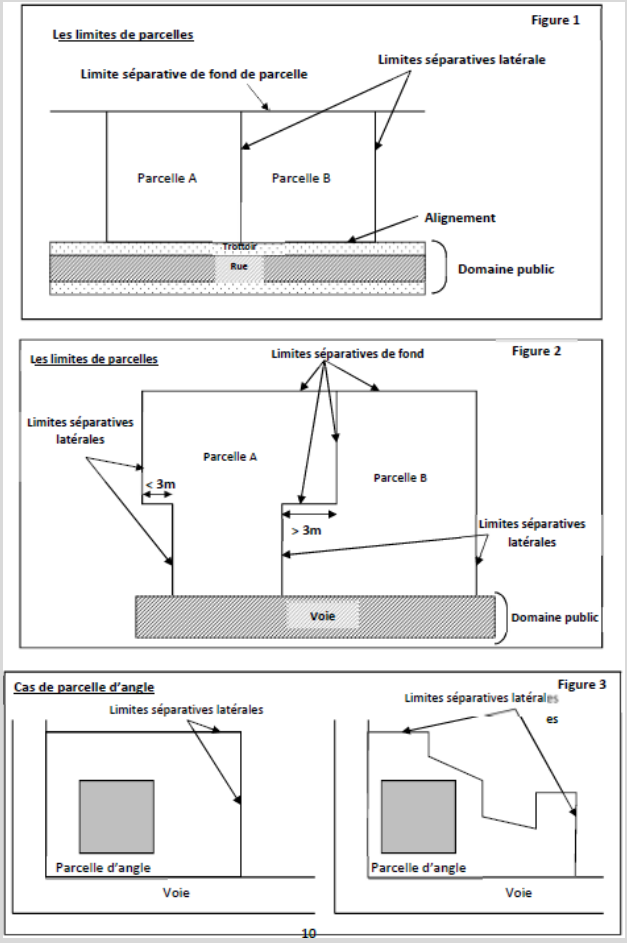
• Limites séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).



L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Règle générale :

1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 18 m, ou comprise entre 18 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

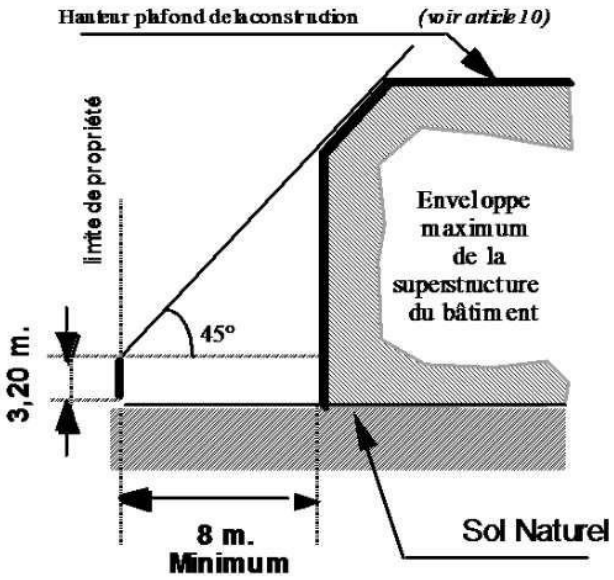
Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. Chaque pignon de plus de 2,60 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres de longueur.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particulier mentionné au paragraphe II ci-après.

2) Au-delà de cette bande de 15 m les constructions ne seront pas admises.

3) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives

a) Par rapport à la limite formant fond de parcelle :



- Les constructions en superstructure, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, devront être implantées à au moins 8 m de la limite formant fond de parcelle.
- De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

N.B. Les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m des limites latérales

b) par rapport aux limites latérales :

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être égal :

- à au moins 8 m, si la façade comporte des vues (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
- à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

(Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"), la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, cette dimension minimale est ramenée à 3,00 m pour les vues secondaires.

Les retraits fixés aux a) et b) ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

4) Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairement et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 m.),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- Pour les travaux d'extension (20 m^2 S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.
- Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :
    - une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tels que locaux des déchets ménagers, locaux vélos ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *Un jour de souffrance.*
- *Un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et respectées simultanément les règles suivantes :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 6 mètres.

2 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 12 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

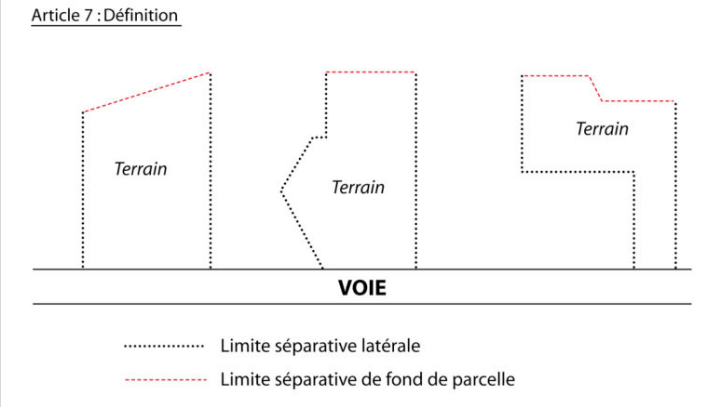
4 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.7

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres …).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque…), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Règle générale :

1 - En l'absence de baie(s), les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.7

Champ d'application :

Pour l'application des dispositions suivantes, constituent des baies créant des vues :
- Les fenêtres, portes-fenêtres à vitrage clair éclairant des pièces principales et secondaires ;
- Les balcons, toitures terrasses et les terrasses dont la hauteur est supérieure à 20 cm ;
- Les loggias ;
- Les ouvertures en toiture situées à moins d'1,90m du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture).

Ne sont pas considérées comme des baies créant des vues :
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ;
- Les jours de souffrance tels que définis à l'article 676 du code civil ;
- Les châssis fixes dotés d'un vitrage opaque ou translucide ;
- Les marches et perrons d'escalier ;
- Les ouvertures en toiture situées à plus d'1,90m du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture).

Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine et au travail.

Les pièces secondaires sont celles non citées ci-dessus telles que les salles d'eau, les sanitaires, les locaux d'archivage ou d'entreposage, les garages.

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Cas général :

a - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

b - Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées en limite séparative. Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées en limite si elles sont situées face à une façade aveugle ou si le fond voisin est libre de toute construction, dans ce cas un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m devra être prévu.

Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose…) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UF 11 du présent règlement.

c – Les balcons seront implantés à au moins 1,90 m des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons situés en façade sur rue.

d – Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

e – Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

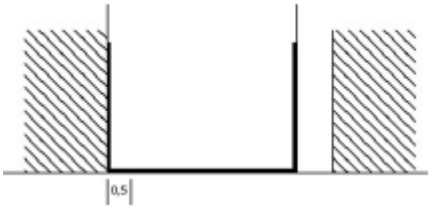
Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

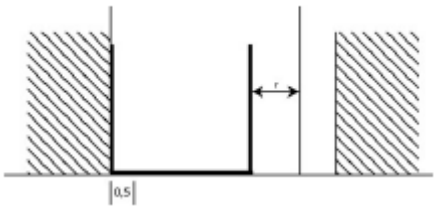
1 - lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité sera implantée (croquis n° 3.a et 3.b) :

- soit en limite (cas général)
- soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
    - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.
    - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
        – l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UF.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
        – les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Croquis n°3.a



Croquis n°3.b



2 - soit dans les cas visés aux articles UF6 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.

3 - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

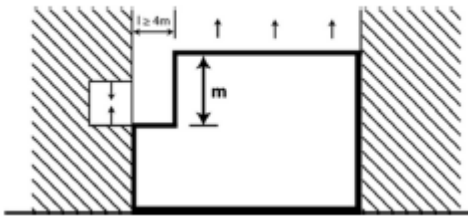
Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°4) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

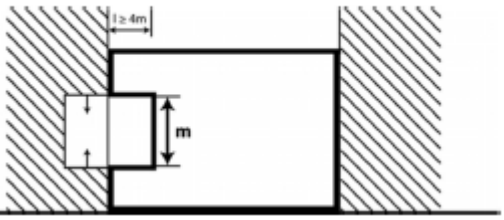
La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.

Croquis n°4.a



Croquis 4.b



4- soit en cas d'application de l'article UF13, les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas…) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

5- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :

- la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
- il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Cas général :

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du Code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

- Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m. Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose…) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.
- Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
- Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

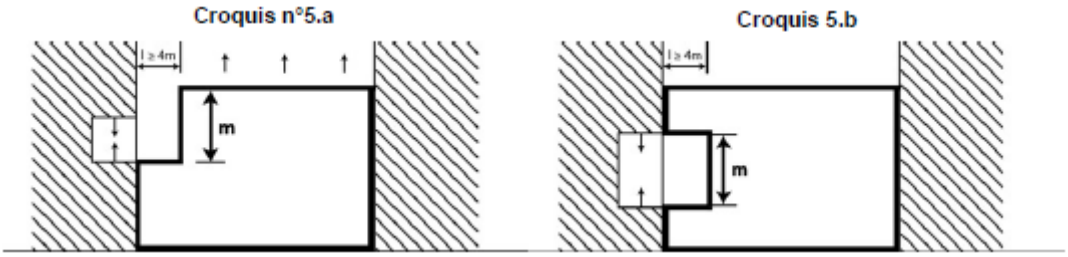
Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°5)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471.1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes UF7 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UF.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLUI peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

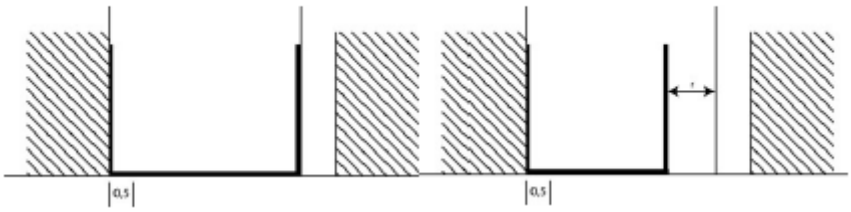
B. Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Cas général

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises, etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (croquis n°6).

2 - Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

Croquis n°6



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur la limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur ni la hauteur définie à l'article UF. 10.

4 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

5 – Toitures-terrasses, terrasses et balcons

a - Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m. Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose…) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.
Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UF 11 du présent règlement.
b - Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
c - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

6 – Piscines
Le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

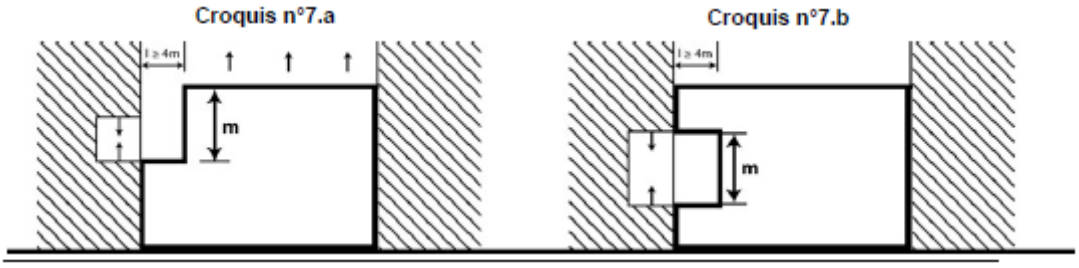
Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.
- Soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes A et B.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UF.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Ces règles particulières ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses, terrasses, balcons et piscines qui doivent respecter les dispositions du paragraphe « Cas général ».

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40 cm du faitage […].

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui est compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m^2 s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

5 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

6 - En cas de maison protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur une parcelle adjacente, les constructions s'implanteront en retrait de la limite séparative. Pour l'extension des constructions existantes implantées en limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Pour la commune de Vincennes – UF.7

Champ d'application :

1 - Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

2 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Dispositions générales

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

A- RÈGLES D'IMPLANTATION

1 - Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante ou de la démolition d'une construction existante, implantée en retrait d'une limite séparative latérale, ce retrait doit être maintenu lors de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction.

Dans les secteurs UFa et UFb :

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives.

Une implantation différente que celles visées ci-devant est autorisée lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres.

2 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain peut être autorisée lorsqu'il s'agit :

- de constructions annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 15 m².
- de l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement des murs existants, d'une emprise au sol maximale de 25 m² et dont la hauteur des façades correspond

à celle du rez-de-chaussée de la construction existante dans la limite d'une hauteur plafond de 4 mètres.

3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

B- LE CALCUL DES RETRAITS

1 - Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres.

Dans les secteurs UFa et UFb :

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres.

2 - Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

Article UF.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.8

1 - Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 10 m.
- à au moins 3 m si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

2 - La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

3 - Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.8

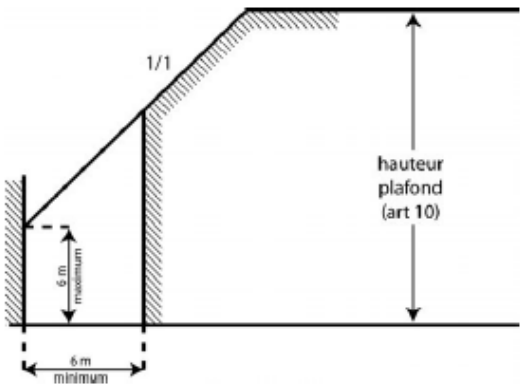
1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.8

La distance la plus proche entre deux constructions, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, diminuée de 6 mètres (croquis n°8.a) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Croquis n°8.a

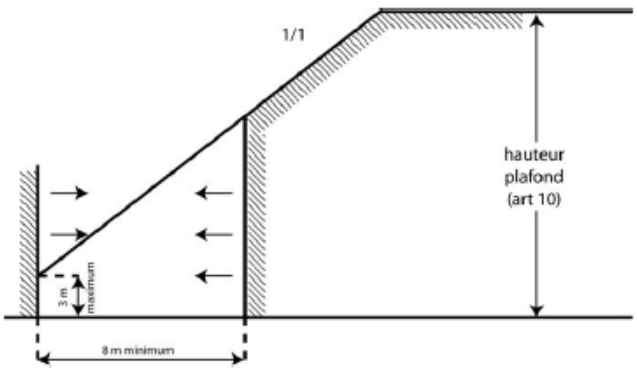


Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).

- La hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



Pour la commune de Saint-Maurice – UF.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Vincennes – UF.8

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 10 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent.

Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%.**

Cette emprise est portée à **90%** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ces valeurs pouvant être dépassées en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il ait été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

À l'exception de la marge de recul en bordure de l'avenue de Gravelle, le sous-sol des constructions pourra occuper **90%** du terrain.

Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur, et pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article UF6 ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale, le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, et oriels

Dispositions générales :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 10% de la superficie restante du terrain.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *l'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain.

2 - Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur pourra être portée à **60%.**

Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher d'espace habitable.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder **33%** de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *Les saillies diverses telles que balcons (d'une largeur de 80 cm au plus), les modénatures (corniches, moulures, bandeaux), les débords de toiture, auvents, etc... ;*
- *L'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 35 cm.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *Les bâtiments, quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc. ;*
- *Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade) ;*
- *Les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.) ;*
- *Les piscines couvertes ou non (y compris la margelle) enterrées ou hors-sol ;*
- *Les rampes d'accès.*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Dans la bande constructible définie à l'article UF 7 : il n'est pas fixé de règle.

2 - Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

3 - Le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » délimités au document graphique :

Un complément d'emprise au sol de **30%** de la superficie du terrain non concerné par la bande constructible est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce de proximité et à l'artisanat.

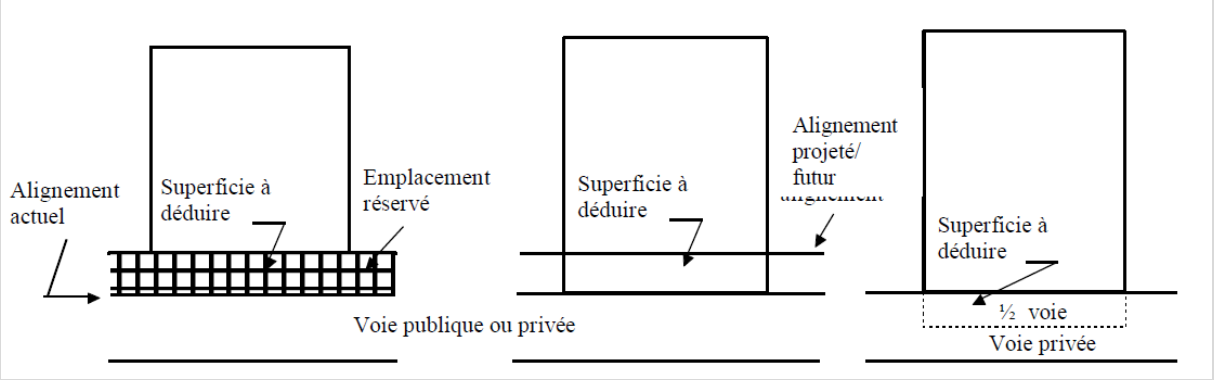
Pour la commune de Saint-Maurice – UF.9

Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables à la zone :

1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas **30%** de la superficie de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUI dépassant l'emprise au sol autorisée.

Pour la commune de Vincennes – UF.9

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **30%**.

Dans les secteurs UFa et UFb :

L'emprise au sol des constructions est portée à **50%.**

Dans ces secteurs, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

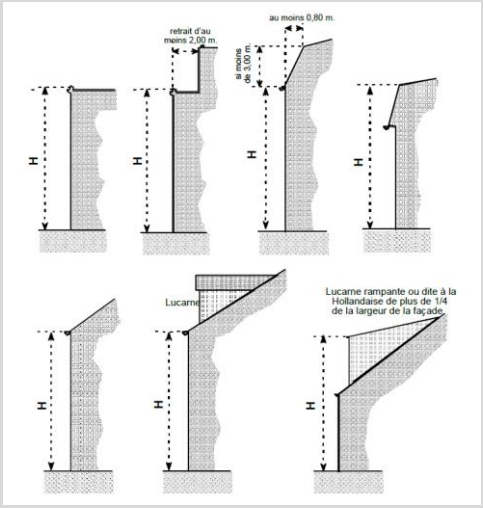
Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles UF6, UF7, et UF8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : **12 mètres** et **15 mètres**.

2 - L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Exceptions :

1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2 - En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – Dans la bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

2 – Au-delà de cette bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,20 mètres.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie,

en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

Dispositions particulières :

1 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées aux autres articles. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques est règlementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans lesdites villas ne pourra dépasser 6m à l'égout et 7m à l'acrotère et 9m au faitage.

Dans les cas des villas dont la largeur est inférieure à 4 mètres au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit H = L + 5).

A noter : les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique réglementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.10

Champ d'application

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- *leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;*
- *la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;*
- *l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;*
- *la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.*

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables aux secteurs

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à **9,50 mètres** pour les toitures terrasses, et à 11m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de **3 mètres** maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

4 - La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.10

A – RÈGLES DE HAUTEUR ABSOLUE

1 – Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan des prescriptions particulières (4.4b).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des prescriptions particulières (4-4a) tels que définis aux articles UF.6, UF.7 et UF.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UF.10-B, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrasson de toiture à la Mansart par exemple) bénéficieront également de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

2 - Règles particulières

Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur

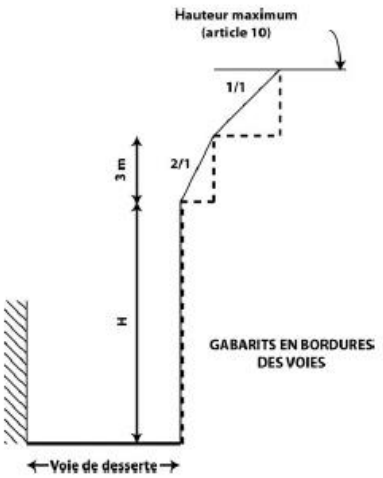
la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s).

B - RÈGLES DE HAUTEUR RELATIVE (GABARIT EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UF6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement à 3 mètres au-dessus de ce sommet,
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique jusqu'à la hauteur plafond.

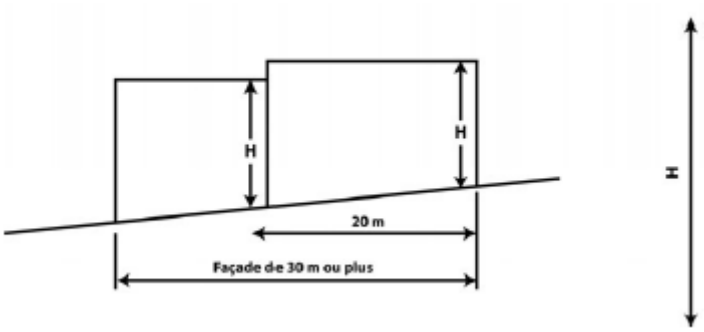
Croquis n°9



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique « plan des hauteurs » pour les sections concernées.

Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UF6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UF6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Pour la commune de Saint-Maurice - UF.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires…), cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

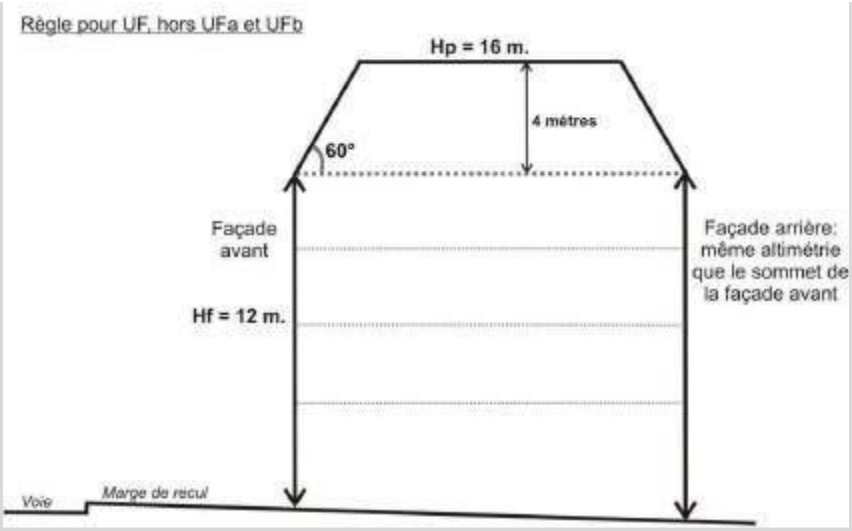
Pour la commune de Vincennes - UF.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné),*
- *une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A. REGLE DE HAUTEUR

Dans le secteur UF et le secteur UFa :

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à **12 mètres**.

Dans le secteur UFa :

La hauteur de façade doit être en harmonie avec la hauteur des constructions limitrophes.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

2 - L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

B. MODULATION DE LA REGLE DE HAUTEUR

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

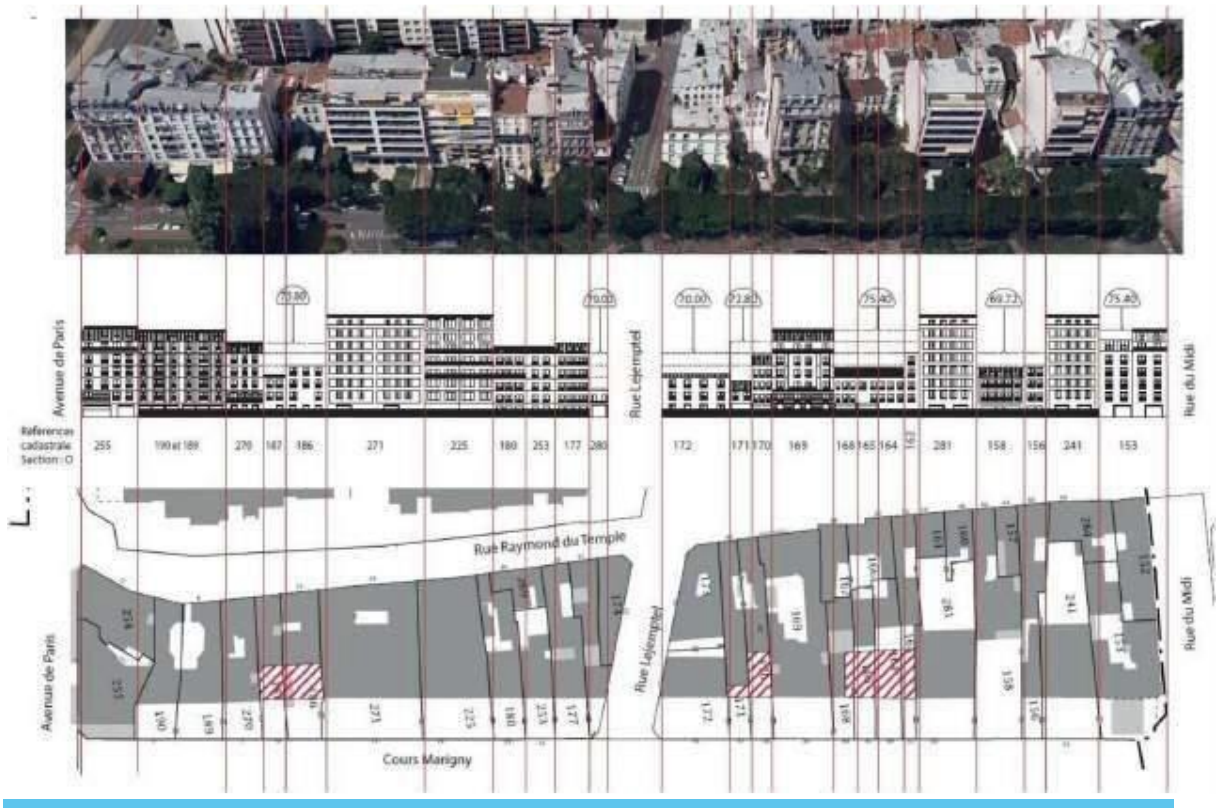
Dans le secteur UFb :

1 - La hauteur maximale est celle des constructions existantes, sauf dans le cas où une cote NGF est portée au plan d'épannelage ci-après. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée par la cote NGF.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente à celles fixées aux paraphages 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUI, est supérieure à celles fixées à l'article UF10 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (articles L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme), l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

3 - Pour les constructions protégées, la façade sur l'avenue de Gravelle et éventuellement la où les façades en retour ainsi que la toiture seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.

4 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

5 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.

6 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

3 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

4 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

5 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles… Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'émérite, etc..., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Les façades latérales des constructions dans la mesure où elles seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ne seront pas aveugles et devront disposer d'ouvertures (vues principales ou secondaires).

2 - Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

3 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

4 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille d'une hauteur de 1,85 m. (voir article UF 15). Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

2 - Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier des charges (voir croquis ci-après), ou végétalisées (les clôtures de type canisse sont interdites).

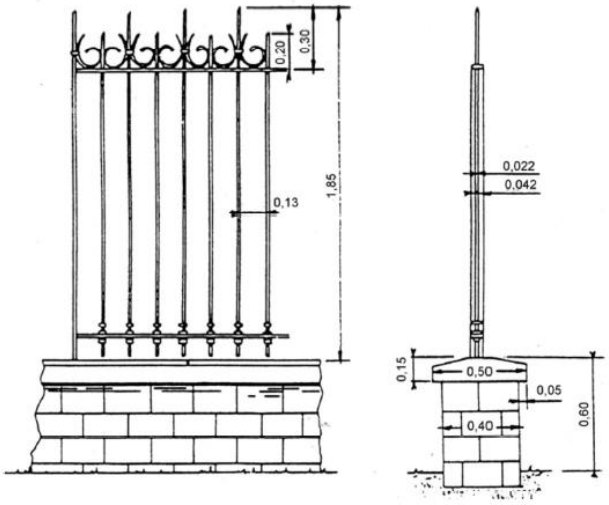
Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

Les barreaux seront en fer rond de 0,022 m.

Les montants et traverses en fer de 0,002 m; X 0,042 m.

Le mur d'appui et de couronnement seront en pierre de taille

(page suivante)



3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel avec feston en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.11

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 ;
- 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.

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - 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. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé 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 de 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.

2 - 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…).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vus de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

3 - Les murs de pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, les bacs acier, la tuile béton, ~~et~~ le shingle et toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)..

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public ou traités aussi élégamment que ceux des balcons.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),

- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

9 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures …), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnements du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin …) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit

des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciment non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques…). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence …)

Toiture

Le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises…) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

2 - Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions.

Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Toitures

De manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises…) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué…) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère

technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétroéclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

2 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux). Sera également recherché un traitement végétal

harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture). Les dispositions spécifiques à la zone UF sont applicables conformément au cahier des charges du Bois de Vincennes (en annexe du PLU).

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

F - DISPOSITIONS DIVERSES

Antennes de superstructure

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

Locaux annexes et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

De manière générale, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve que le dispositif soit posé en retrait du nu de la façade et que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les coffrets de branchement ou de comptage des réseaux ne sont autorisés en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…). Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements, ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint.

Les boites aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine.

Énergies renouvelables

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de

gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture- terrasse.

4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

5 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

6 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

7 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

8 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

9 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

10 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.

11 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

12 – Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques installés en toiture-terrasse devront être implantés avec un retrait minimum d'1m des bords du toit pour être le moins visible possible depuis la rue et dissimulés par l'acrotère.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

1 - *Prescriptions générales :* L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades :* Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.

4 - *Ornementation des façades :* Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale :* Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

2. a - Prescriptions générales :

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (tel que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont les seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

2. b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades, et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et/ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la vue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

3 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

Constructions neuves

5. a -Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens.

Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont les seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

5. b – Toitures-terrasses

Principes généraux : Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol : Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UF.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UF.14 et UF.15.

5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m^2 de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Pour la rénovation, l'amélioration ou l'entretien des bâtiments anciens existants, les volets et persiennes bois ou métalliques seront maintenus éventuellement restaurés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Constructions neuves :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UF.6 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

2 – Les clôtures, en bordure de voies publiques ou privées ou entre voisins (parcelles mitoyennes devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre,-surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

Les grilles pourront éventuellement être doublées d'un écran végétal.

3 - La hauteur totale des clôtures en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

4 - Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

5 – Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicable à celles des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

6 – Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maurice - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toute construction nouvelle devra respecter le caractère historique et le paysage spécifique de la zone.

2 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne de dégout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

4 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

5 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

7 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons…) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,60 m x 0,80 m. Leur nombre devra être limité et ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

6 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

7 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

8 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

9 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

10 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

2 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

4 – Les volets roulants sont interdits.

5 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

6 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

1 - Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. La pose d'écran 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.

2 - Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Commune de Vincennes - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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.

L'aménagement des toitures terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

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 du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

- Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations …) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire n'est pas autorisée

- 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 des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale 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. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages 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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade …) doivent être conservés et restaurés.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies doit être maintenu.

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 percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies. Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il constitue également l'occasion de reconstituer des éléments de modénature originels.

Les murs de pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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 doivent être soigneusement traités.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits.

Les couleurs claires devront être privilégiées.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes.

Il doit être traité en toiture à pentes à l'exception des secteurs UFa et UFb. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques, fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.»

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles

Passages et vues depuis la rue

Les 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 :

- prioritairement, par des discontinuités des constructions ;
- 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.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

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. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front urbain et à son rapport avec l'espace public.

Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures

Clôtures à l'alignement et dans la marge de recul

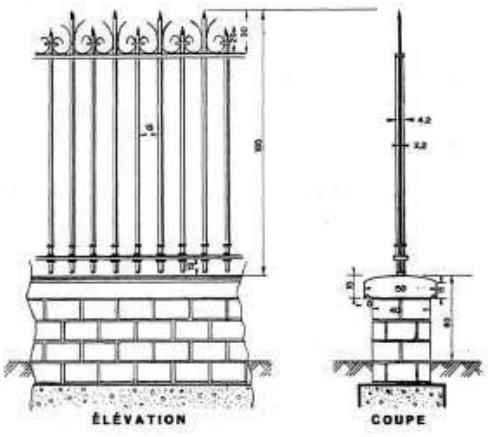
Les clôtures situées :

- à l'alignement des voies suivantes : Cours Marigny, avenue Pierre Brossolette, avenue Foch, avenue Fayolle, avenue de la Dame Blanche, avenue de Nogent, rue d'Idalie, avenue des Minimes ;
- sur les limites séparatives situées dans la marge de recul ;
- sur les limites séparatives avec le bois de Vincennes ;

doivent être constituées d'une grille en fer peinte en noir de 1,85 mètre de hauteur sur un mur en pierre de taille de 0,60 mètre de hauteur, selon le schéma ci-après. Toutefois, la hauteur du mur peut être inférieure à 0,60 mètre dans le cas où il s'agit de l'aligner sur la hauteur du mur contigu.

Les portails doivent être conçus selon le même principe de composition avec une partie pleine en bas surmontée d'une grille en fer peinte en noir.

MODELE DE CLÔTURE



Pour les autres clôtures, elles doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elles doivent comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique.

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.12

1- Bâtiment et élément protégés :

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes», la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées au document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

2 - Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,

- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peut être interdite ou encadrée par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totales rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement ni partiellement.
- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.
- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont

permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.
- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.
- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

<u>Éléments accompagnant les façades</u>

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc, laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boites aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade et que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit

des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.12

Bâtiment et élément protégés :

- Tous les travaux d'extension ou les transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés sous réserve :

• Qu'ils ne dénaturent pas les constructions ou parties de construction protégées ;

• Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale ;

• Qu'ils respectent les éléments de détail architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, corniches, bandeaux, chainage d'angle…).

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes», la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées au document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Pour la commune de Vincennes – UF.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.13

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.13

1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article UF12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article UF11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

4- Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

5- Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

6- Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.13

1 - Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…) sont autorisées sous réserve :

- de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
- de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

2 - La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la règlementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

3 – Pour les bâtiments existants, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs est autorisée à partir du 1er étage pour les façades situées à l'alignement sur rue, sur toutes les façades dans les autres cas.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il en est de même dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement.

L'installation de dispositif thermique par l'extérieur surplombant le domaine public est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie et ne doit pas excéder 35 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.13

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

Pour la commune de Vincennes – UF.13

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions générales

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.14

Dispositions générales :

- 65% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.14

Dispositions applicables aux secteurs :

- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 9.3, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.
- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre • Indice : 1

Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen • Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale – toiture végétalisée par exemple) Indice : 0,25

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.14

Dispositions générales

Dans le secteur UFa :

La superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UF.7 ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.14

Dispositions applicables à la zone :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à **0,3** avec a minima **20%** de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de **70%.**

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Description de la surface	*Coefficient pondérateur*
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

Pour la commune de Vincennes – UF.14

***Champ d'application** :*

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :*

Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)*

<u>Espaces libres</u> :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

<u>Espaces verts</u> :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

<u>Surfaces écoaménagées</u> :

- *Les surfaces écoaménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.*

<u>Mur végétalisé</u> :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

<u>Dispositions générales :</u>

Les espaces libres représentent au minimum **70%** de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UFa et UFb :

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces écoaménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **50%** minimum de la superficie du terrain, dont la moitié doit demeurer en pleine terre ;

Dans les secteurs UFa et UFb :

- **30%** minimum de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces écoaménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces écoaménagées. Les surfaces écoaménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les dispositions relatives aux surfaces écoaménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

Article UF.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.15

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les dessertes ou les accès seront obligatoirement plantées.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m^2 de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les dalles de couverture des terrasses, etc. devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur. Il en sera de même dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol et la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de sous-sols implantés dans la marge de recul visée à l'article 6, ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale et le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes

Sur les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes" tels que délimités au plan des servitudes, les conditions suivantes sont en outre à respecter sans préjudice éventuellement de l'application des règles des cahiers des charges des lotissements.

- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 1113-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

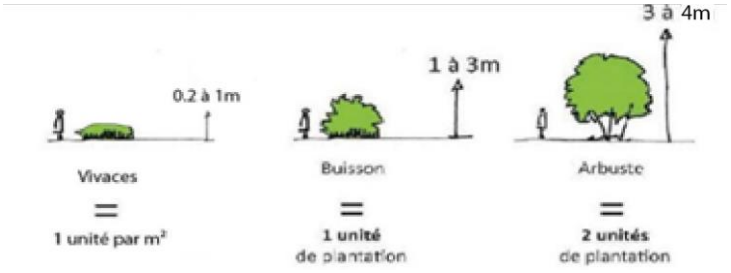
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèces fruitières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.15

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m2 de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

2 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

3 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

5 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

6 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composés d'essences locales et non invasives.

7 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m3 de terre végétale.

8 - Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.

9 - Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

10 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

11 - Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation…, il ne sera pas fait application des dispositions ci-dessus, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.15

Dispositions générales

1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

3 - À partir de 100,00 m^2 d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m^2 d'espace libre.

5 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

Il ne peut être porté atteinte aux espaces de pleine terre grevés au plan des prescriptions particulières (4.4a) d'une marge de reculement le long de la chaussée de l'Étang et de l'avenue Daumesnil.

6 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.15

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la commune de Vincennes – UF.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces écoaménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces écoaménagées 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, le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaborés par l'Institut Paris Région et le « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

Dans le cas où ces espaces végétalisés 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. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Article UF.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.16

1 - Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Dans les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »:

- ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.
- 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 même qualité.

3 -***Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver***

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres 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.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum

de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdites ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UF.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'ilots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite à limite en évitant toute rupture.

Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas-de modification, ils doivent reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).

La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

- soit conservée
- soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée, soit en pleine terre, soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de même taille et de même espèce.

Les tailles, coupe et abattage d'arbres dans ces espaces seront soumis au dépôt d'un dossier de déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
- Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.16

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UF~~A~~.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour la commune de Vincennes – UF.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés_doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.

    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul, et en dehors des espaces verts prévus aux articles UF.14 à UF.16.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

5 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

6 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.17-1

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.17-1

En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UF.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Mandé UF.17-1

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris

ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maurice UF.17-1

Sans objet

Pour la commune de Vincennes UF.17-1

- Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol …), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.
- Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UF.14 et UF.15.
- 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 construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.
- Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, porté à 15 ans pour les communes de **Saint-Mandé**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Nogent-sur-Marne et Saint-Mandé :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Saint Maurice, Vincennes :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Vincennes :

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.17-4

Changement de destination et extensions :

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.17-4

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article UF.17.5.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article UF.17.5 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maurice - UF.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Vincennes - UF.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle issue du paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsions hybrides électriques

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pour la commune de Saint Mandé - UF.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

En UFb, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Vincennes – UF.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par tranche de 75 m² de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par logement. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 70 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m² de S.D.P.	
Commerces et artisanat	S.D.P. inférieure à 150 m² : 1 place Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m² et inférieure à 3000 m²: 1 place pour 75 m² de S.D.P. Commerces de + de 3 000 m² : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	
Hébergements hôteliers	Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Pour les constructions privées d'intérêt collectif : Il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.17-6

Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*

Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m² de SdP	1 place pour 60 m² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.17-6

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m² de SDP	- 1 place maximum pour 90m² de SDP
Industrie et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m² de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions… : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maurice – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 50 m^2 de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.

Pour la commune de Vincennes – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	• pour les constructions de logements : 0.9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0.50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	• 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.18

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75m² par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m² par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m² de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m² de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m² de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Établissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- en tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

Pour la commune de Saint-Maurice - UF.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m2 pour 100 m^2 de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour la commune de Vincennes - UF.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée.

Paragraphe UF3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Article UF.19 : Accès

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.19

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et de 5m maximum.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.19

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Mandé - UF.19

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile

et de la lutte contre l'incendie. S'il n'est pas direct, cet accès pourra être aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil, modifié par la loi n°67.1253 du 30 décembre 1967.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour la commune de Saint-Maurice – UF. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Vincennes – UF.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

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 UF.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Saint-Mandé – UF.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Saint-Maurice - UF. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Vincennes – UF.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération 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 Desserte par les réseaux

Article UF.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage) doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non

domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage des eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur

ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée, cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagée en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UF.22 : Electricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.7. ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENT « UE »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025



SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UE 4

1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UE.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UE.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 11

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 18

Article UE.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 18

Article UE.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 19

Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale 20

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 22

Article UE.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 22

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 33

Article UE.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 51

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions 54

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions 60

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions 72

Article UE.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 108

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales 121

2.3 Traitement des espaces non bâtis 126

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables 126

Article UE.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 133

Article UE.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 141

2.4 Stationnement 150

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 150
Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos 174

Paragraphe UE3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 182

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 182

Article UE.19 : Accès 183
Article UE 20 : Voirie 188

3.2 Desserte par les réseaux 193

Article UE.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 193
Article UE.22 : Électricité – Téléphone – Internet 198

3.3 Emplacements réservés 199

Dispositions applicables à la zone UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La **zone UE** correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public.** Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.*

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires…

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	UL	UE
	ULt	UEa
Charenton-le-Pont	UNa	UEa
	UNb	UEb
Fontenay-sous-Bois	UE	UE
	UEa	UEa
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	UE	UE1
	UEa	UE1a
	UEb	UE1b
	UV	UE2
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	UR (gare/rue Jean Monnet)	UE
Saint-Mandé	UBf	UEa
	UBf1	UEb
	UBe	UEc
Saint-Maur-des-Fossés	U6	UE
Saint-Maurice	UH	UE
	UH (secteur de projet)	UEa
Villiers-sur-Marne	Ue1	UEa
	Ues	UEb
	Uem	UEc
Vincennes	UC	UE1
	USP	UE2

1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	**X**		
	Exploitations forestières	**X**		
Habitation	Logement	**X** **Champigny-sur-Marne :** Voir UE.1 pour la commune	**X**	**<u>Pour l'ensemble du territoire</u> :** *Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements* **Fontenay-sous-Bois :** Voir UE.2 pour la commune **Saint-Maurice :** Voir UE.2 pour la commune **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Maisons-Alfort** : Voir UE.1 pour la commune **Saint-Maurice :** en zone UE hors UEa		**<u>Pour l'ensemble du territoire</u> :** *Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif* **Saint-Maurice** (UEa) : Voir UE.2 pour la commune **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	**Saint-Maurice (UEa) :** Voir UE.2 pour la commune
	Hôtels	**Maisons-Alfort** : Voir UE.1 pour la commune	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**Charenton-le-Pont** : Voir UE.1 pour la commune **Saint-Maurice :** Voir UE.1 pour la commune	**X**	**Champigny-sur-Marne** : Voir UE.2 pour la commune

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Cinéma	**Villiers-sur-Marne** : Voir UE.1 pour la commune	**X**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**	
	Salle d'art et de spectacles		**X**	*Sous réserve de ne pas générer de nuisances.* **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Équipements sportifs		**X**	
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**		**Champigny-sur-Marne** : Voir UE.2 pour la commune (géothermie) **Villiers-sur-Marne (UEb, UEc)** : Voir UE.2 pour la commune
	Entrepôts	**X**		**Saint-Maurice :** Voir UE.2 pour la commune
	Bureaux		**X**	
	Centres de congrès et d'exposition	**X**		**Champigny-sur-Marne :** Voir UE.2 pour la commune **Saint-Maurice (UEa)** : Voir UE.2 pour la commune.

Article UE.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE.2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent (sauf dans le secteur **UEa de Champigny-sur-Marne**).

g - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

i - Les déchetteries publiques et privées

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.1

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation (sauf si strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des équipements) ;
- l'industrie ;
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hors installations nécessaires à la géothermie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE. 1 :

Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.1

1- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe du présent règlement sont interdites.

3- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.1

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1- les constructions à destination agricole et d'industrie ;

2- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.

3- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.1

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1 – Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;

2 - Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;

3 - Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;

4 - Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.1

Dans l'ensemble de la zone :

1- Les parcs de stationnement automobiles excédant un niveau en superstructure.

Dans le secteur UEa :

2- les logements,

3- les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin) ou des équipements sportifs municipaux (stade des Minimes.

Dans le secteur UEb :

4- Les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin), à l'exception des logements (qui sont autorisés).

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.1

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UEa :

- Toute nouvelle construction est interdite.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.1

Toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2, sont interdites, notamment :

1- Les installations classées présentant un danger pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées en UE.2.

2- Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.

3- Le changement de destination de locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait violet figurant au document graphique n°4.1 du PLUi en application de la l'article L.151- 16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

4 – Les cinémas.

Pour la commune de Vincennes – UE.1

Dans le secteur UE2 :

1- Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

2- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Article UE.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a - L'implantation (sauf pour Saint-Mandé) et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des de l'article L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales…) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…) ou de raccordement aux réseaux
- s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques

c - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État

d - Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

e - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

d– **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique.

e - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation nécessaires aux EICSP et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

f - Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs ;

g - Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.

h - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

i - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs.

j – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

k - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur une même unité foncière, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

3- Les centres de congrès et d'expositions.

Dans le secteur UEa :

4- Sont soumis à des conditions particulières :

- Les commerces et activités de service liés aux loisirs et au tourisme,
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher

des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Dans l'ensemble de la zone :

2- Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur UE hors UEa :

3 - Les constructions d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

Dans le secteur UEa :

4- Les constructions d'habitation sont autorisées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.2

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, le confortement ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

3 – Pour le secteur UE1, la reconstruction à l'identique ne pourra avoir lieu que sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRi en zone rouge.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement ou à l'entretien d'un équipement public ;
- les constructions à destination d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'un service d'intérêt collectif.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont autorisées sous conditions :

2- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

3- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

4- **Dans les secteurs UEb et UEc**, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158 (ex-RD 38)
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 120 (ex-RN 34), avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex-RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

5- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).

6- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

7- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.

8- Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

9- Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLUi, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.2

Champ d'application :

Le nombre de logement de fonction pourra être adapté en fonction du besoin des équipements publics et de la configuration des sites

1 - Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles remplissent l'une des conditions suivantes :

- être strictement nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'un équipement d'intérêt collectif et service public (EICSP) situé sur le même terrain

2 - Les constructions à destination de commerce ne sont autorisées que si :

- elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif (buvette, restauration…). Leur surface de plancher ne peut dépasser 150 m^2.
- Elles sont situées sur les quais de Marne et si elles appartiennent à l'une des catégories citées dans le tableau en annexe du règlement.

3 - Les constructions à destination de bureaux et d'artisanat ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 - Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

5 - Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,

- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

6 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

7 – Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.2

Dans la zone UE hors secteur UEa :

1- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

2- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

3- Les constructions destinées à l'habitation et à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées à la santé publique.

En secteur UEa :

Sont autorisés :

4 – Le changement de destination des constructions

5 – Les constructions destinées aux bureaux.

6 – Les constructions destinées aux logements.

7- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail.

8- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

9- Les centres de congrès et d'exposition.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.2

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

2- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisés

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UEa :

3 - Les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière ;

Dans le secteur UEb :

4- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs ;

5- Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;

6- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;

Dans le secteur UEc :

7- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif à vocation médicale et de santé et les équipements scolaires ;

8- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;

9- Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;

Pour la commune de Vincennes – UE.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Dans le secteur UE1 :

2- Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux dès lors qu'il s'agit de travaux de restauration, et éventuellement de restitution des tours, courtines, portes, donjon, chapelle, corps de logis et autres constructions constitutives du monument historique du château de Vincennes ;
- - les constructions et occupations du sol dès lors qu'elles sont liées à la mise en valeur esthétique, culturelle, éducative ou touristique du château de Vincennes ou au développement des utilisations existantes.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UE.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois– UE.3 :

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Règle générale

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² de surface habitable aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Article UE.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1 - Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La monotypologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE. 4 :

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.4

1- Pour rappel, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9- 1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.5

Sur les axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.5

Interdictions particulières : le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.5

Sur les axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.5

La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan de zonage.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

.

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UE.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Joinville-le-Pont, Saint-Maur-des-Fossés et Saint-Maurice :

a - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

c - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.6

Champ d'application

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à la zone

1 - L'implantation des constructions se fera avec une double exigence, celle de s'intégrer dans le tissu environnant et celle de la visibilité (mise en scène) de l'équipement.

2 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

3 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

4 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

5 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.6

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait**.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.6

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.6

Dispositions applicables à la zone

L'implantation des constructions se fera avec une double exigence, celle de s'intégrer dans le tissu environnant et celle de la visibilité (mise en scène) de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.6

Champ d'application

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Règle générale

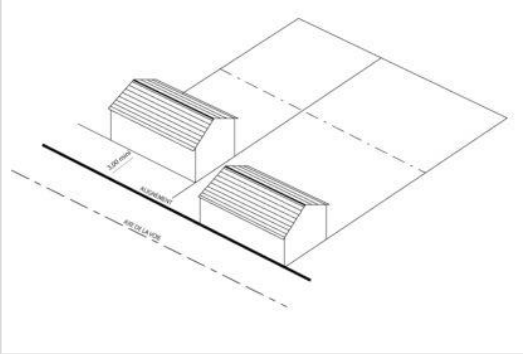
Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en recul de cette limite. Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre**.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UE6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les emprises publiques, auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions ci-après, correspondent aux espaces publics permettant la circulation, mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings…

Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.

2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4).

2 - Une implantation autre que celle prévue 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.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
- 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :·

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2ème étage.

2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.6

A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

1 – Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

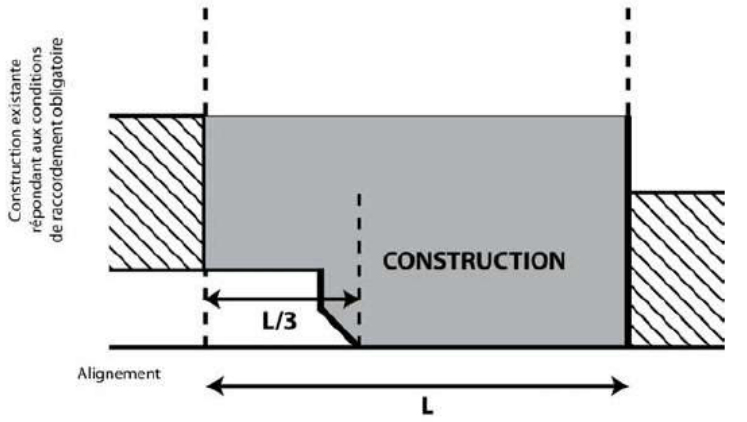
2 – Règles particulières :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

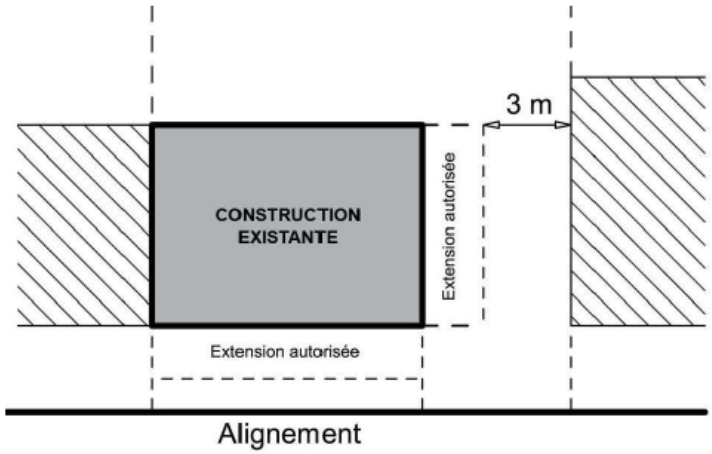
- Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

Croquis n°1



3 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total. La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante est autorisée avec la même implantation que la construction existante. L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

- soit à l'alignement dans le prolongement de la façade existante à condition que la façade de l'extension soit implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres (croquis ci-dessous).
- soit entre la façade existante et l'alignement (croquis ci-dessous).



4 - Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de reculement figurant au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), d'au moins 40,00 mètres : dans ces cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

5 - Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

6 - Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des « reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies » figurés au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) et dont les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

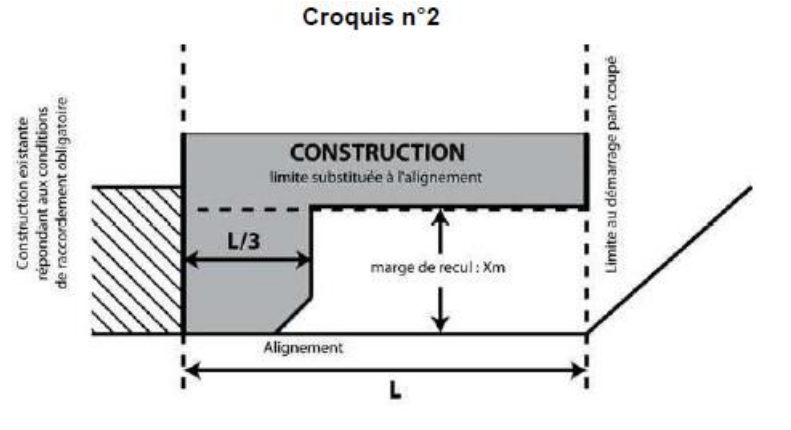
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies définis à l'article UE6 ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures ;
- dans la limite d'une' saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

3 - Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1/3 du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) ; voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

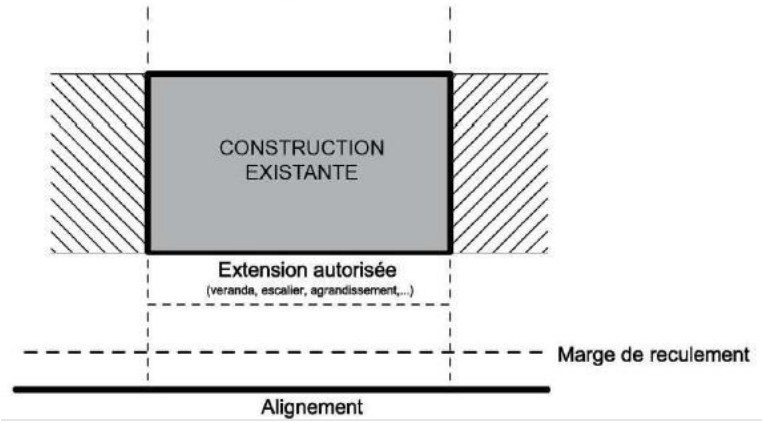
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d'alignement.

Croquis n°2



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies (voir croquis n°3).

Croquis n°3



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UE3 et UE8 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général :

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit enveloppe défini à l'article UE 10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

3 - Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre

en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade ;

- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.6

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- *les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur,*
- *et les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur,*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,*
- *les perrons.*

Façade :

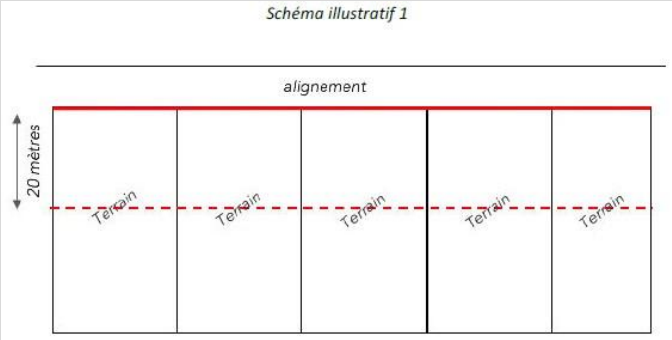
- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*

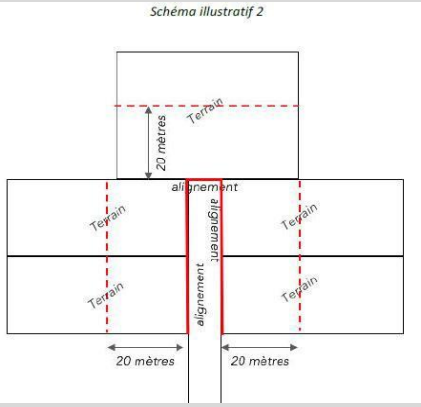
Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

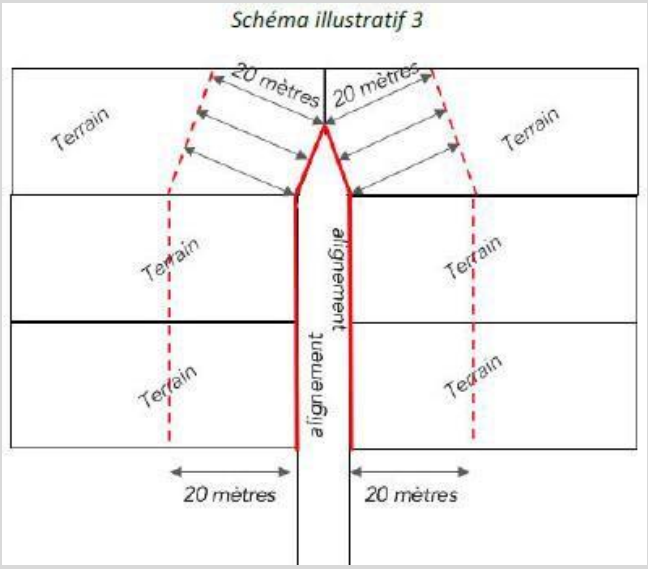
Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

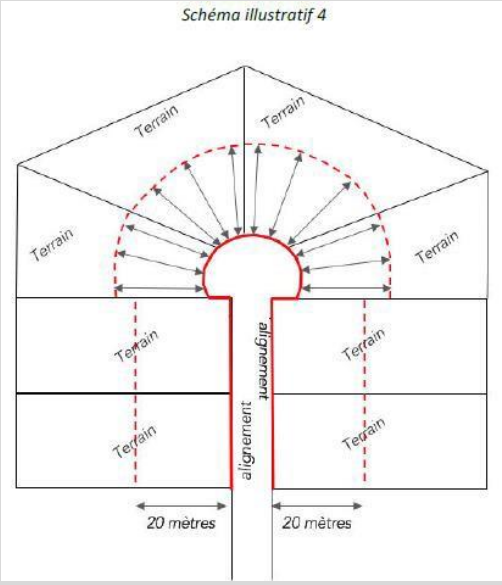
Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :









Dispositions générales

1 - **Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 mètres** comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement (sauf disposition graphique contraire)

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

Dispositions particulières :

1 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

2 - Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

3 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles du présent article :

- aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 1 m
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 1 m.

4 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UE.6 s'appliquent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.6

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

En zone UE hors secteur UEa :

Les constructions s'implanteront :

- **soit à l'alignement des voies** et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ;
- **soit en recul de 0,5 mètre minimum** de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Dispositions applicables à la zone

L'implantation des constructions est possible soit :

- **à l'alignement** des voies ou emprises publiques ;
- **en recul d'au moins 5m**.

Un recul différent peut être autorisé si la construction concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5m de l'alignement des voies publiques.

Dans le secteur UEb :

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Vincennes – UE.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques…) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction disparues, doivent être implantées en **recul avec un minimum de 3 mètres**

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit à l'alignement**, **soit en recul de 1 mètre minimum**.

Toutefois, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

De même, lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives, sauf pour Saint-Mandé.

g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.7

L'implantation sera en cohérence avec les règles d'implantation de (s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.7

Champ d'application :

• *Vues directes :*

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m²), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m² telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...

b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

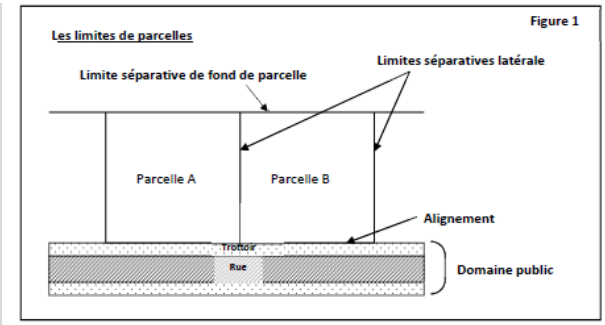
• Limites séparatives

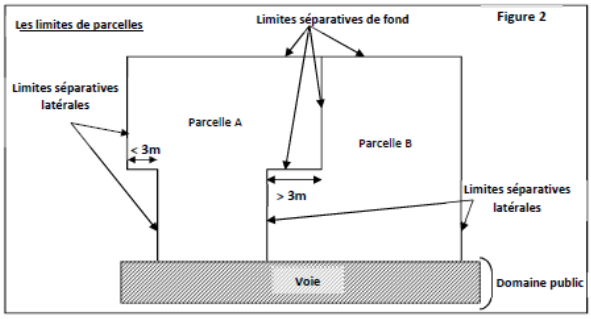
Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

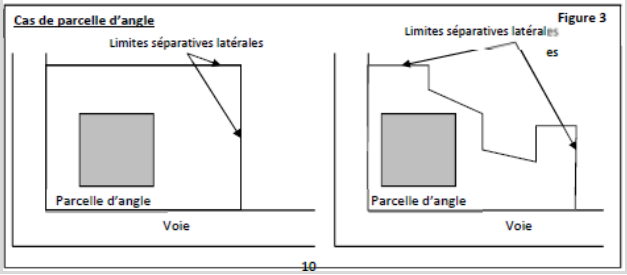
Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).







10

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du PLUi ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.7

L'implantation sera en cohérence avec les règles d'implantation de (s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.7

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*

- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Règle générale :

Les constructions ou parties de construction peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait :

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies : le retrait doit être au moins égal à 4 mètres ;

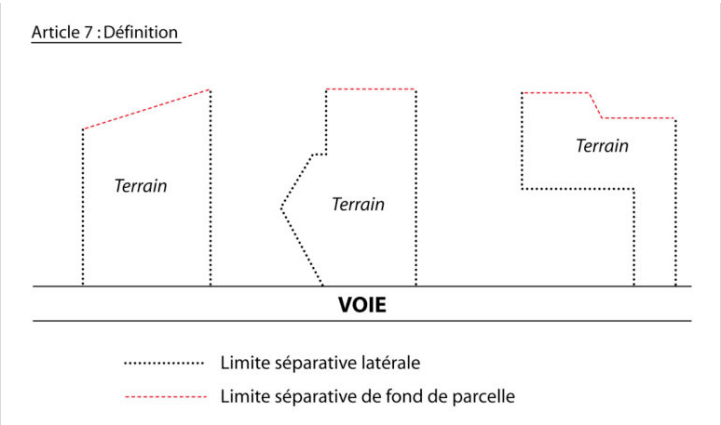
Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies : le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.7 :

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, …).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque…), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Règle générale :

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait.

2 - Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

3 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.

4 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade. 7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

5 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

2 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable, protégé au titre de l'article L.151-23.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.7

Champ d'application :

Le présent article est divisé en trois parties, correspondant :

- *au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, par rapport aux limites séparatives aboutissant ou non aux voies,*
- *au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée ou au-delà de ladite bande,*
- *aux règles particulières s'appliquant à une construction implantée en secteur UEc.*

Rappel :

L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40cm du faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

A - Constructions implantées dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Cas général :

1- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Règles particulières :

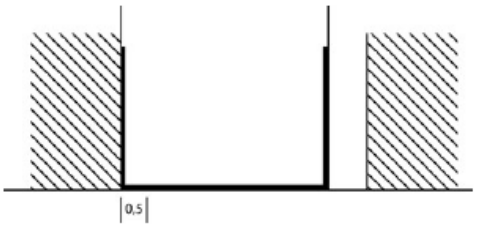
2- Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales

- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité pourra être implantée (Croquis n°3.a et 3.b) :
- soit en limite (cas général) ;
- soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait respectera les dispositions suivantes :
    - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la

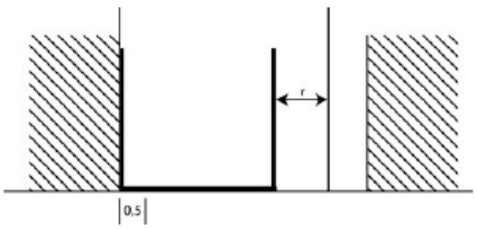
différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.

- Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
  - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UE8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
  - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Croquis n°3.a



Croquis n°3.b



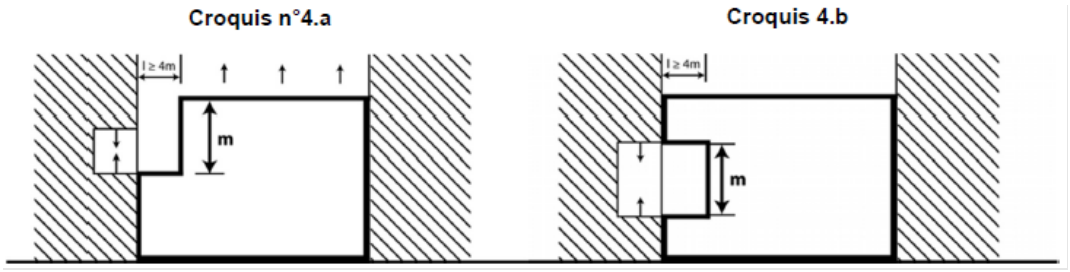
- Soit dans les cas visés aux articles UE.6 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.
- Soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
  - avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
  - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°4) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 4.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis 4.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- Soit en cas d'application de l'article UE2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas…) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
    - la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
    - il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

Par rapport aux autres limites séparatives :

Cas général

3 - Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;
- soit, comme il est dit au chapitre 8 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

4 - Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

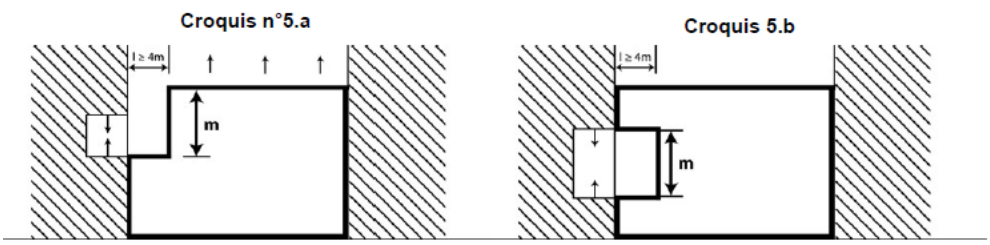
- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites à l'article UE.7.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UE.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

5 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLUi peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

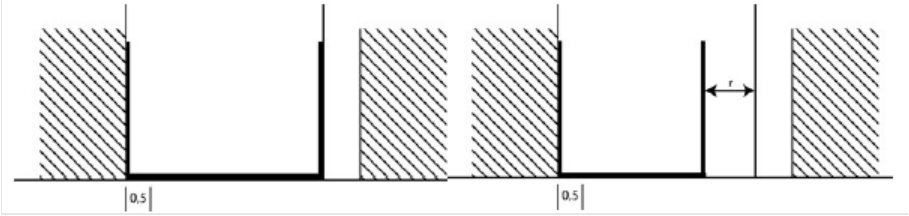
B - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6)

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit au ras de la limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égal à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises, etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

2 - Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

Croquis n°6



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UE.10.

4 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle. Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

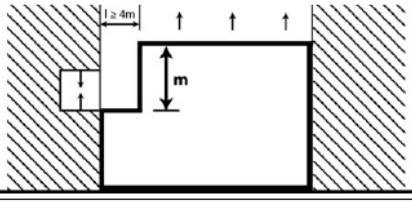
1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies.

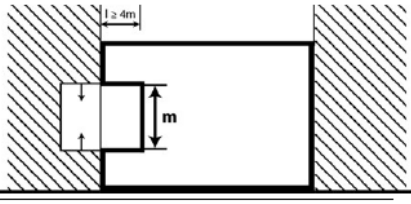
Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.

Croquis n°7.a



Croquis n°7.b



2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R. 471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes A et B.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UE.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

C - Constructions implantées en zone UEc au-delà de la bande de 15 mètres

Cas particulier des constructions implantées sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande de 15 mètres :

Dans ce secteur, les constructions pourront être édifiées :

• soit en limite séparative sur une hauteur de 18 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel si la façade concernée est aveugle ; dans ce cas, au-dessus de la hauteur de 18 mètres ainsi définie, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 18 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

• soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, les constructions observeront les dispositions des paragraphes A et B ci-dessus. L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UE.8).

• Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.7

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage ;

• les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

<u>Baie :</u>

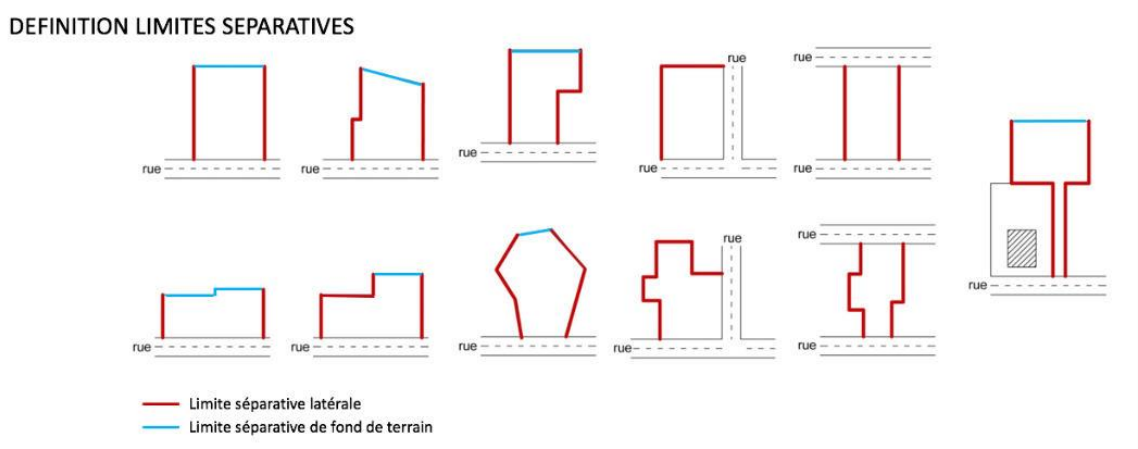
• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

• Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

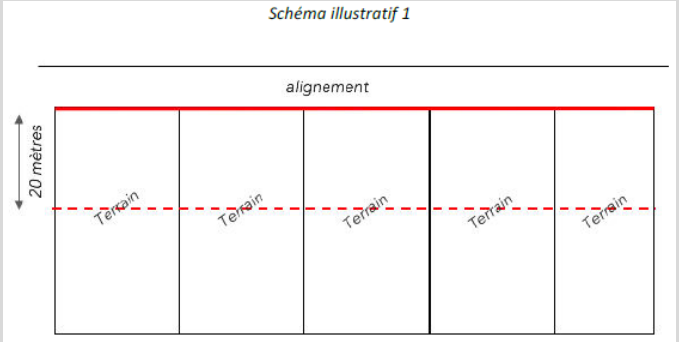
• Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond, mais uniquement des limites séparatives latérales.

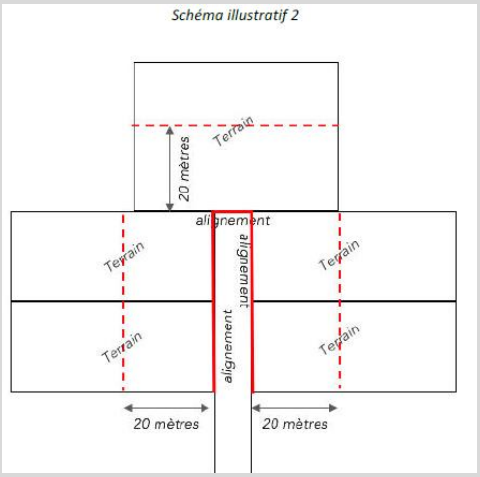


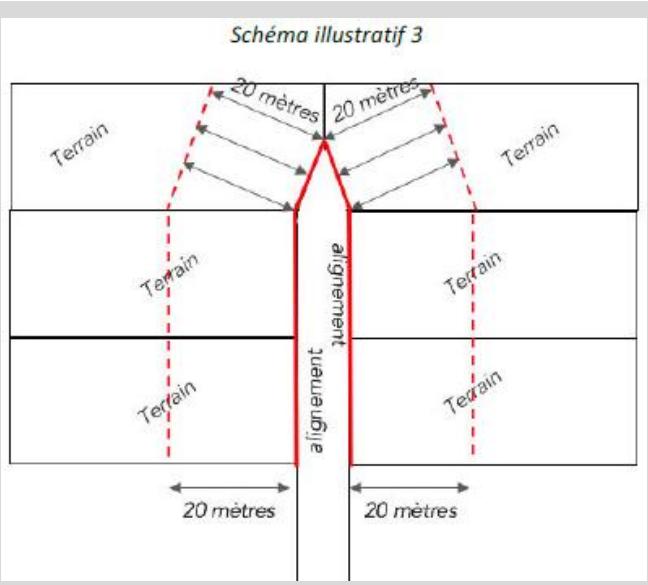
• Limites séparatives de fait

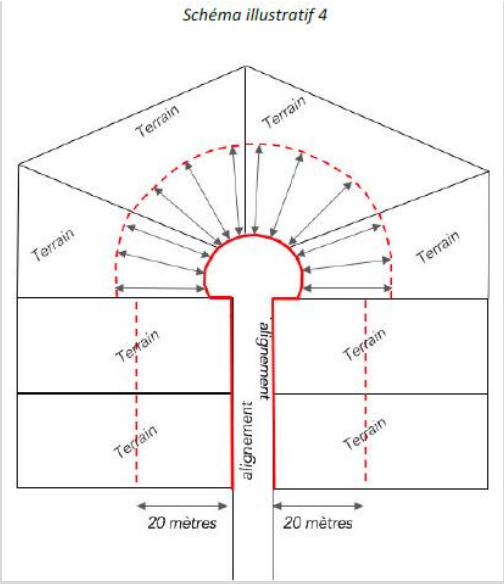
Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :









• Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales (sauf mention autre dans les secteurs couverts par les OAP) :

1 - Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond.

3 - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

4 - Pour l'application de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixes ou non, translucide ou non.

5 - En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie avec un minimum de 4m.

6 - Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie.

7- Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

En zone UE hors secteur UEa :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, il sera de **6 mètres minimum**.

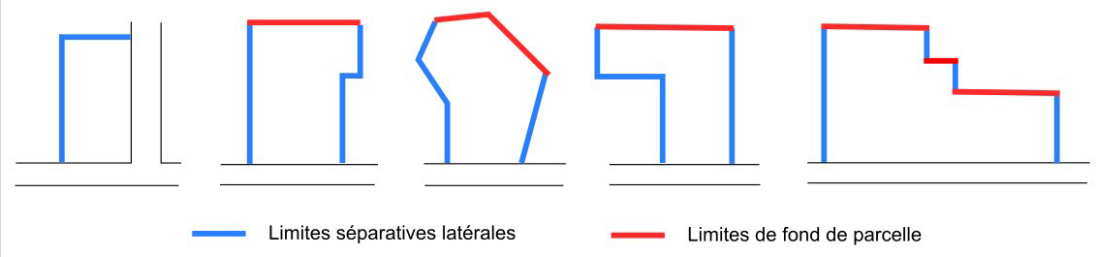
Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.7

Champ d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*

- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter **en limites séparatives ou en retrait**.

En cas de retrait, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade **(L=H/2**) **avec 5 mètres minimum**.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine.

À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport à ces mêmes limites.

Pour la commune de Vincennes – UE.7

Champ d'application :

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*
- *Ne constitue pas une baie :*

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;

- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règle générale :

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions en sursol, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade **(L=H)** à implanter au droit de cette limite.

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit sur les limites séparatives, soit en retrait**.

En cas de retrait, les dispositions prévues ci-après doivent être respectées.

Pour les parties de construction comportant des baies :

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction **(L=H/2), avec 8 mètres minimum.**

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction **(L=H/3), avec 3 mètres minimum.**

Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis 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 PLUi 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 ci-dessus ; sous réserve des dispositions de l'article 11 ;

2 - dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (*cf. 5.12.1m- grille patrimoniale pour la commune de Vincennes en annexe du règlement*) ;

3 - lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

4 - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tes que les transformateurs.

Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires :

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Article UE.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions transversales :

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.8

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.8

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.8

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.8 :

Dans le secteur **UE2**, les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 8 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës, sauf dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, où seule la règle ci-dessus s'applique.

Les parties de constructions non contiguës ne comportant pas de baie doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres, l'une de l'autre depuis le niveau du sol existant avant travaux jusqu'à une hauteur de 4 mètres.

Au-delà de cette hauteur aucune distance n'est imposée. Les parties de construction ne comportant pas de baie d'une hauteur plafond inférieure à 4 mètres ne sont pas assujetties à une distance minimale.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne– UE.8 :

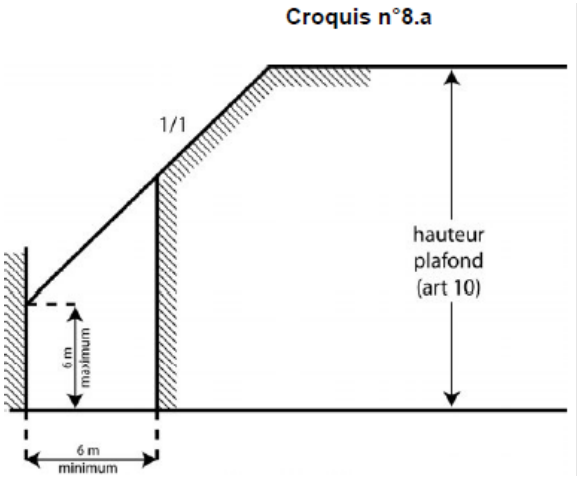
Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.8

Dans les secteurs UEa et UEb :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).

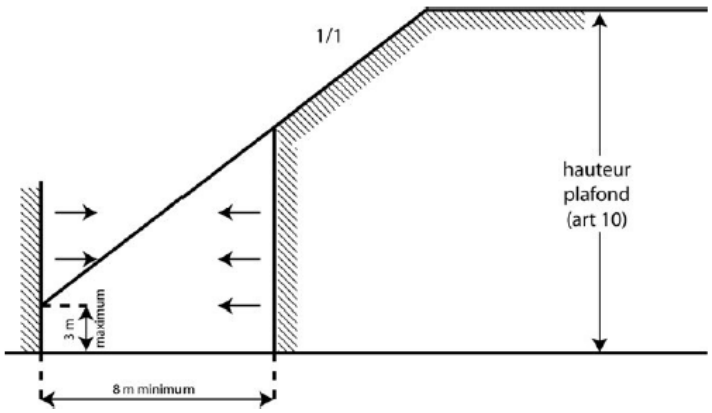
Croquis n°8.a



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- La hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



Dans le secteur UEc :

- Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ;
- Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur le même terrain ne pourront comporter de baies que si elles sont éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 8,00 mètres.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères conforme aux dispositions définies à l'article UE.21 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies à l'article UE.8 ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne– UE.8 :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dans les dispositions communales ci-dessous.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments en saillie et débords par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher.*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder **70%** de l'unité foncière.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou aux pignons sur lequel ils se situent.

Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m., la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règles générales :

Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

Dans le secteur UEb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.9

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermés, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent,*

lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder **70%** de l'unité foncière.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la surface du terrain.

Dans le secteur UE1a :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **6%** de la surface du terrain.

Dans le secteur – UE1b :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **20%** de la surface du terrain.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions générales :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTÉRÊT & INTÉRÊT : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *Les saillies diverses telles que balcons, auvents, etc...*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade)*
- *les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UEa :

Dans la bande constructible définie à l'article UE7, il n'est pas fixé de règle.

Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à **30%** de la superficie de cette partie de la surface de terrain. En cas de marge de reculement imposée,

la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

Dans le secteur UEb :

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure sur une propriété est limitée à la superficie de la bande constructible définie à l'article UE 7, augmentée de **50%** de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande constructible. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise

Dans le secteur UEc :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale des constructions.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximums), les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *les murs de clôture.*

Sont incluses dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telle que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m^2,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m^2 d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m^2 par unité foncière.

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la surface du terrain.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.9

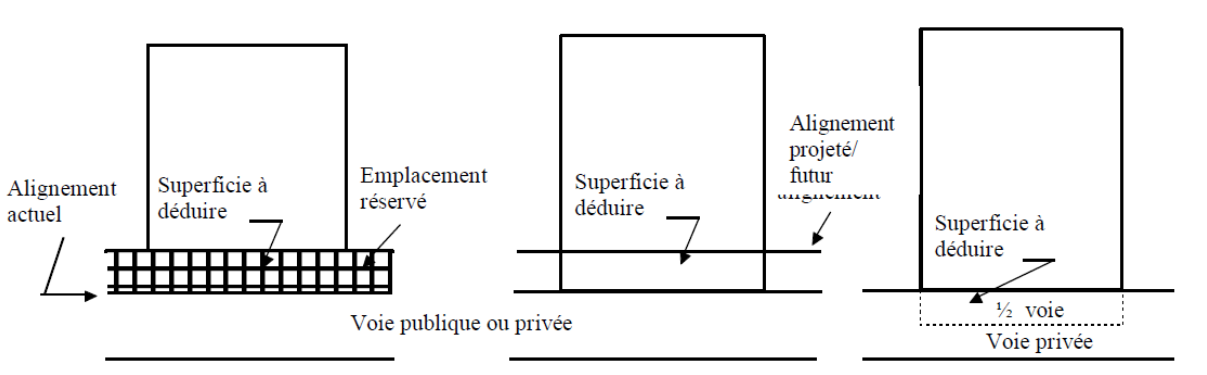
Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables aux secteurs :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien,*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs,*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives,*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus),*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement,*

- *les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …),*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …),*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié,*
- *les bassins des piscines,*
- *les bassins de rétention maçonnés.*

Dispositions applicables à la zone :

En UEa et UEb :

1 - Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

En UEc **:**

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

3 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

4 - Pour les constructions d'équipements scolaires, il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Vincennes – UE.9

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

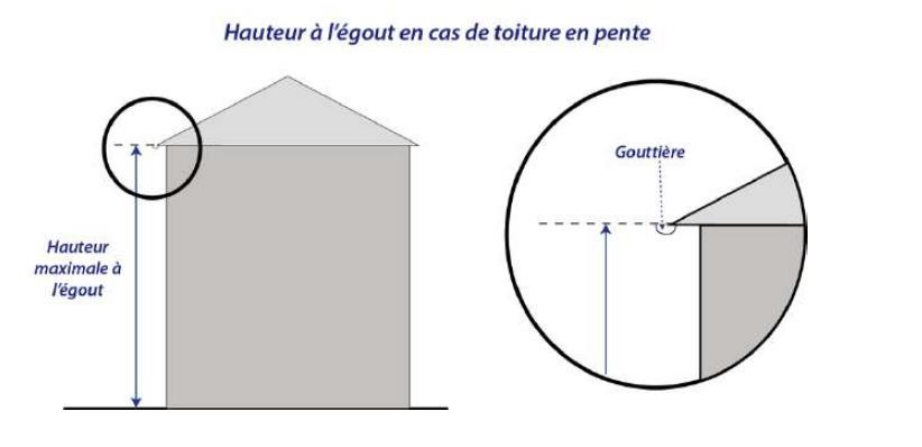
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

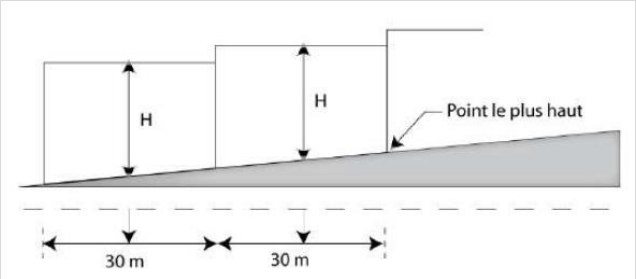


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- *souches de cheminées,*
- *ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),*

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 – Les hauteurs seront en harmonie avec les règles de(s) la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

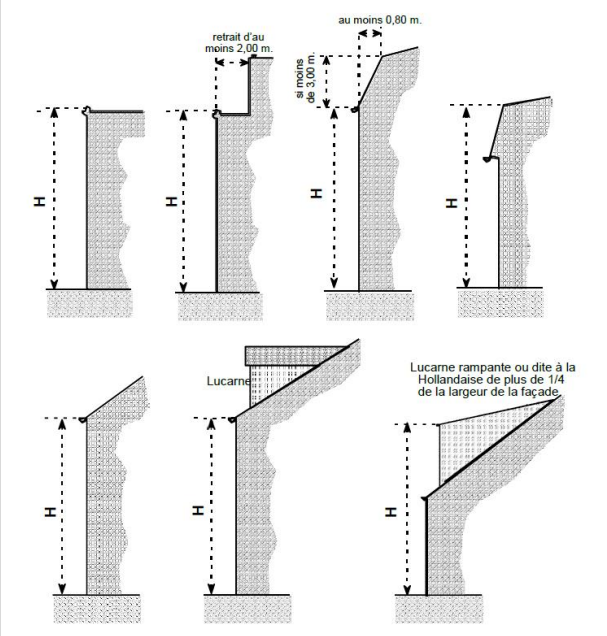
2 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise telle que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UEa :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **25 mètres.**

Dans le secteur UEb :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **12 mètres.**

Pour le calcul de la hauteur, les antennes-relais ne sont pas prises en compte.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à **15 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le reste de la zone UE.

Dispositions particulières :

- *Installations techniques en toiture*

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UE11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

- *Vues remarquables*

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

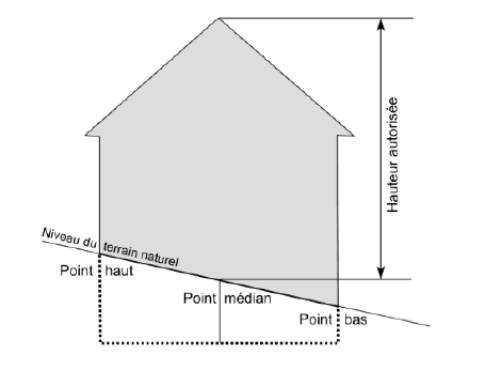
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.10

Champ d'application :

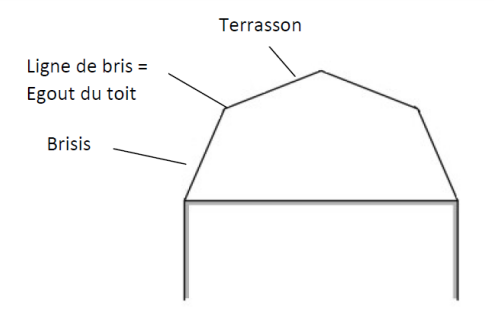
Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise telle que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le volume, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.



Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composés d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Les hauteurs seront en harmonie avec les règles de(s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.10

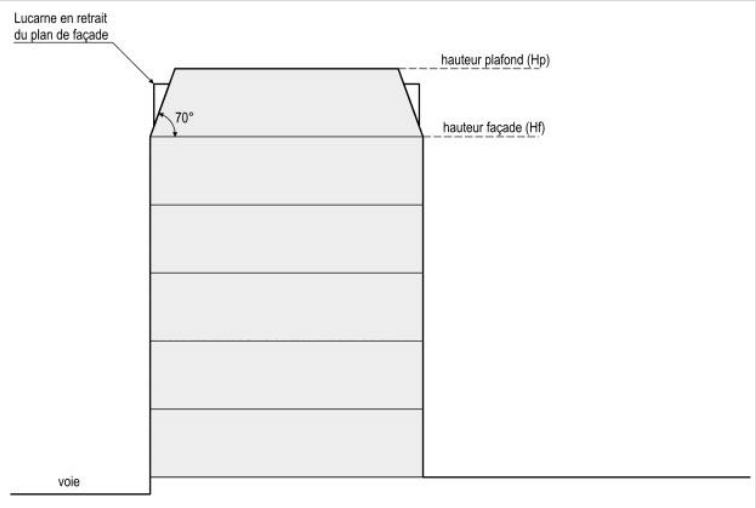
Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus

bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

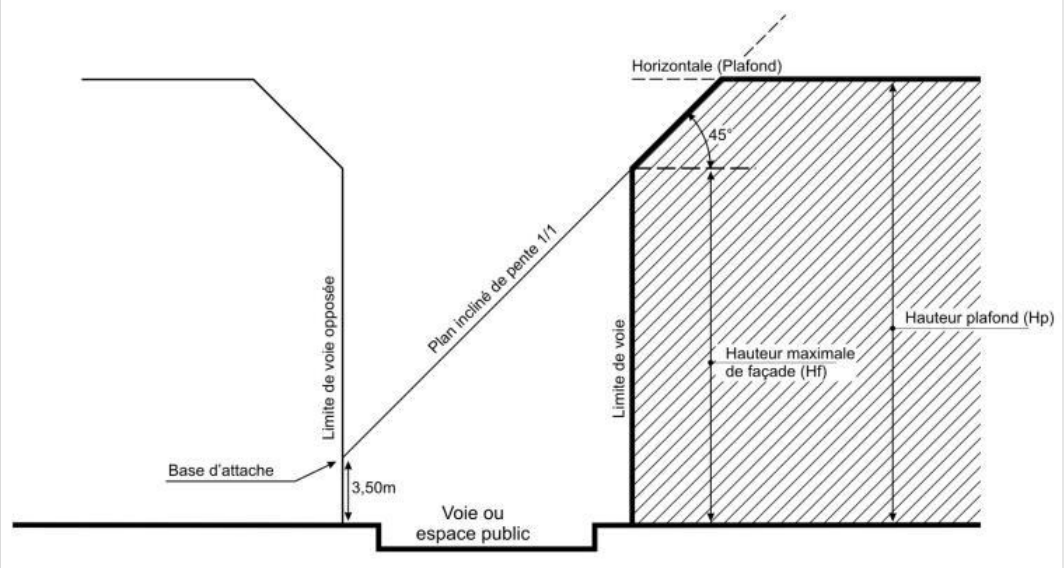
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **25 mètres maximum**

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **15 mètres maximum**

Dans le secteur UE2 :

La hauteur de façade des constructions est limitée à **30 mètres.** La hauteur plafond des constructions est limitée à **33 mètres**. »

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.10 :

Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- *leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;*
- *la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;*
- *l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;*
- *la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.*

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant

Dispositions particulières

1 - Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

2 - Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

3 - La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

4 - Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

5 - Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m^2 de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée.

6 - Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.10

A - Règles de hauteur absolue :

1 - Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4b).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospects tels que définis aux articles UE.6, UE.7 et UE.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UE.10, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrassons de toiture à la Mansart par exemple) pourront également bénéficier de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article UE.11

2 - Règles particulières :

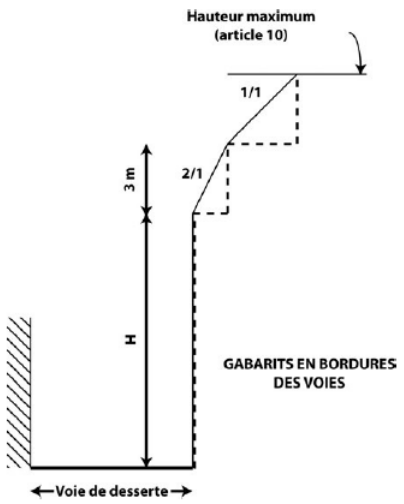
Les hauteurs maximums définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s)

B - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques) :

1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UE.6 ;
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet ;
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique

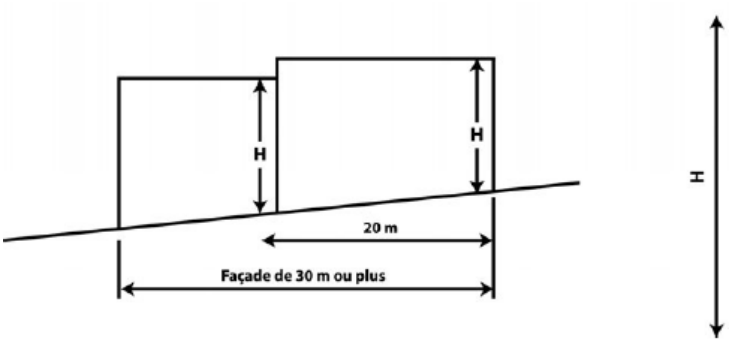
Croquis n°9



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4b) pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point

le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UE.6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UE.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.10

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les souches de cheminées,*
- *les édicules techniques,*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

Façade :

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales :

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **15 mètres** en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

Dispositions particulières :

2 - Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

3 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain.

4 - Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile…), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.10

Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.10

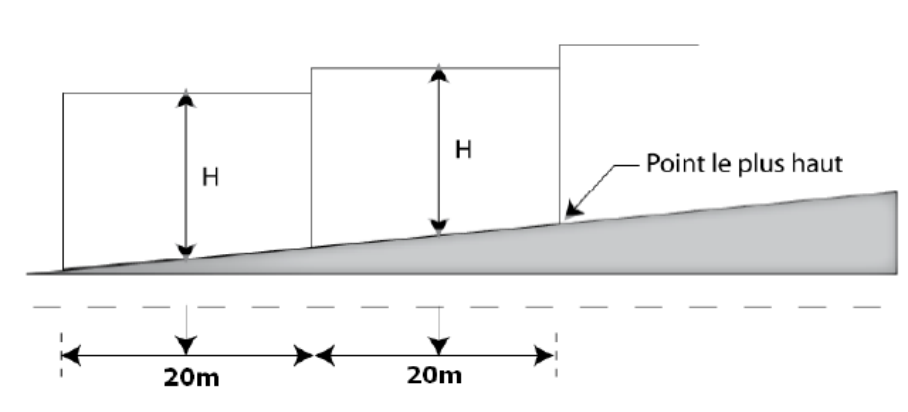
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

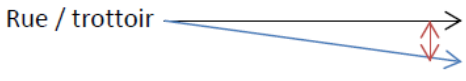
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

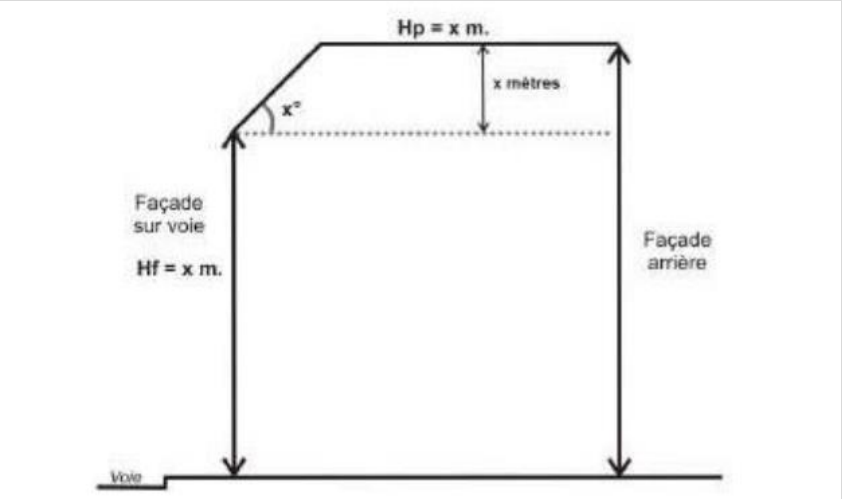
Pour la commune de Vincennes – UE.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné),*
- *une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions

Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de vues repérés sur les documents graphiques).

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou d'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur…) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tous travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doivent être faits en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillé la mise en place pour les bardages d'un revêtement réflectif en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrant devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximums pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames, les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

5 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

6 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière.

8 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 – Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.11

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant

entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faîtage (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.

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - 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. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelée des hauteurs variées et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de 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.

2 - 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…).

3 - Les motifs décoratifs, sculptes ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vues de l'espace public, cachées par de la végétation ;

- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 -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.

3 -Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 -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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrées dans le pan de la toiture si celui-ci est orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, sauf SPR.

12 – Les toitures terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2- À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3- Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou tout affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés

de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée, mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

9 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de vues repérés sur les documents graphiques).

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou d'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées. Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

3 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

4 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

5 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière.

6 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

7 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.11

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes dans la limite de la hauteur plafond.

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-27 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.

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.

2 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 *Aspect des constructions*

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 faîtage (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.

2 *Volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 doit respecter cette homogénéité.

2 *La mise en œuvre de travaux*

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction.

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.

3 *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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 PLUi.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non réglementé.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-2~~1~~7 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article UA.10 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnements du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin …) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits de plâtre et de chaux.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques…). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence …)

Toiture

Le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises…) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un ilot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

3 - En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons :

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traitée avec le même soin que les autres

façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Toitures

De manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises…) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué…) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré. De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée, mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétroéclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

2 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture- terrasse.

3 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

4 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

5 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

6 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

7 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

8 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

9 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

10 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

1 - *Prescriptions générales :* L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades :* Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *Ornementation des façades :* Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale :* Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

a - Prescriptions générales :

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades, et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et/ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la vue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

3 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

Constructions neuves

5. a -Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

5. b – Toitures-terrasses

Principes généraux : Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol : Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UE.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UE.14 et UE.15.

5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m^2 de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Constructions neuves :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UE.6 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits…).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes : Non réglementé.

Constructions neuves

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ». Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.11

Champs d'application :

Façades :

- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*
- *Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation*

Baie :

- *Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture*
- *Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :*
  - *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
  - *les paves de verre ;*
  - *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandation architecturales sont annexées au PLUi.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Bâtiments en zone inondable, concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

Énergies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Constructions existantes

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdits. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Constructions existantes :

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

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.

Constructions nouvelles

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres…) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

Éclairement des combles

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

Constructions neuves : NR

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Constructions neuves : NR

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

À ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2.60 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

3 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

4 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

5 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

4 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

5 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

En zone UE hors secteur UEa :

6 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

7 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

8 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Dans toute la zone UE :

1 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture.

2 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Dans la zone UE hors secteur UEa :

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

En zone UEa :

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade du bâtiment existant, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B – TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEb et UEc :

1 - Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2 - Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

3 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

5 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

6 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

7 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

8 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts (aluminium, acier, inox…).

9 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

10 -Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destinée à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

11 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non-réglementé

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Non-réglementé

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc., est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultants (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

À l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

Pour la commune de Vincennes – UE.11

Dans le secteur UE1 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas réglementé.

Dans le secteur UE2 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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.

L'aménagement des toitures terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations …) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

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.

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 implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale 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.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1- Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - Les murs ou ouvrages 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.

2 - En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

3 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

4 - Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

6 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

8 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse…) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la

construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

Pour toutes les façades :

2 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

3 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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 doivent être soigneusement traités.

4 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

5 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

6 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier …) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non réglementé.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Non réglementé.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse. Les clôtures ajourées situées en limites de parcelle (séparative ou sur rue) doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Les clôtures situées en limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) ne peuvent comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas.

Article UE.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.12

Définition : *Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement, précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques.

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégée » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle …).

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt

historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

-Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.12

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés dans la liste figurant en annexe du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

2. Bâtiments et éléments remarqués

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.12 :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (ensembles urbains remarquables et architectures isolées remarquables : bâtiments de grand intérêt et bâtiments d'intérêt) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

« Bâtiments de grand intérêt »

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement ni partiellement.

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

« Bâtiments et éléments protégés »

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble urbain remarquable est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble urbain sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers

une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisée en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visible depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt»

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves…

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade

ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Le document graphique identifie des « ensembles urbains remarquables » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble urbain initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble urbain, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble urbain repéré.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble urbain, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble urbain.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble 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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.12

1- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.12

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UE.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydroéconomes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 - Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

4 - Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

3 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydroéconomes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.13

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.13 :

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la règlementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m^2 devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	**Objectifs**		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m² K)]	R : Résistance thermique [m² K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif antibruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une

toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.

- Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m², ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 – Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.13

En zone UE hors secteur UEa :

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique…

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.13

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique, et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.

- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Pour la commune de Vincennes - UE.13

Cet article est non réglementé.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions transversales :

a – Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m² sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m3 bénéficiera de 100m² de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m² :

(surface de type B x coefficients B)+(surface de type C x coefficients C)+…+(surface de type F x coefficients F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m², un espace de pleine terre de 100m² et une mare de 20m² bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160m²

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

$$(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m^2$$

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m2.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4. Toutefois, il pourra être autre en fonction de la nature de l'équipement.

2 - Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.14

Dispositions générales :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces de pleine terre.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.14 :

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.

2 - Toutefois, il pourra être autre en fonction de la nature de l'équipement.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
A1 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est compris entre 1 et 3m³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,1 *Nota : il s'agit ici non de coefficient de pondération, mais de bonus. Toute cuve entre 1m³ et 3m³ génère des bonus de 0,1 fois la taille de la parcelle*
A2 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est supérieur à 3m³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,2 *Nota : idem ibid.*
B – Façade végétalisée	CP : 0,2
C – Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
D1 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat < 40cm	CP : 0,3
D2 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,5
D3 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse répartie de la façon suivante : - au minimum 30% de la superficie avec une épaisseur végétale ≥ 80cm - au maximum 70% de la superficie avec une épaisseur de terre végétale < 40cm	CP : 0,5 sur la totalité de surface

D4 - Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
E – Espaces de pleine terre	CP : 1
F - Noue	CP : 2
G - Mare	CP : 2

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

- 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.14 :

Dispositions générales :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitué de pleine terre.

Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.14

Dispositions générales :

Dans le secteur **UEa**, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEb**, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 50% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEc**, eu égard à la vocation des espaces libres des principaux équipements existants (groupe scolaire, Institut Val Mandé…), leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.14

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Dispositions applicables à la zone :

- Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 30% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonnés de type evergreen, pas japonais, sables, dalles, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméable (bitumes, enrobés, béton, etc.).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés « repérés sur le plan graphique

des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » de ceux protégés.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.14

Cet article est non réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions applicables à la zone :

Les parcelles doivent comporter au moins **40%** d'espaces verts.

En **UEa**, il n'est **pas fixé de règle**.

Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de **70%** de leur surface.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 20%d'espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre à l'exception des équipements scolaires pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent pas être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Pour la commune de Vincennes – UE.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :*

Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)

Espaces libres :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

Espaces verts :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

Surfaces écoaménagées :

- *Les surfaces écoaménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.*

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

Il n'est **pas fixé de règle.**

Dans le secteur UE2 :

Les espaces libres doivent être traités pour partie en surfaces écoaménagées : 5% minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en surfaces écoaménagées. Celles-ci sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

Article UE.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.15 :

Dispositions générales :

1 - 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 même qualité.

2 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.15

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisations d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2 d'aire de stationnement).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en annexe du présent règlement et correspondent :

- à la pointe amont de l'île Martinet telle que définie sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

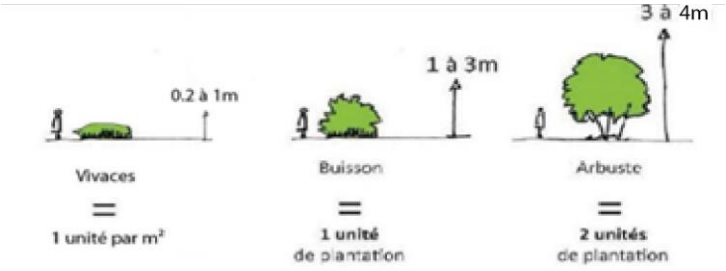
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèces fruitières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.15 :

Dispositions générales :

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 même qualité.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.15

Dispositions générales :

1 - 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.

2 - 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'aménagements 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.

3 - 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.

4 - 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 40 m² d'espace vert.

5 - 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.

6 - Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurés dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

7 - L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Ces règles de s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

8 - 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.

9 - Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UE.15 :

Champ d'application

Les plantations, réglementées ci-après, respecteront les caractéristiques suivantes :

- *Arbre tige et de haute tige : Arbre caractérisé par un fût ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur 2,50m à 3m et plus.*

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…).

2 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

3 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

4 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

5 - Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

6 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

7 - Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

8 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

9 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

10 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

11 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m3 de terre végétale.

12 - Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale. 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Dispositions particulières :

1 - Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation…, il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.15

Dispositions générales

1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

3 - À partir de 100,00 m^2 d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m^2 d'espace libre.

5 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

6 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Plantations et aménagements paysagers

1 - Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

2 - Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l'article 14.

3 - Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la Région Île-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la Région Île-de-France.

Plantation des parkings à l'air libre

4 - Au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

5 Les arbres doivent être plantés en pleine terre. En cas d'impossibilité, tout arbre planté devra avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit et moyen développement : 1m30*1m30*1m30 (L*l*profondeur) ;

- Arbre de grand développement : 2m*2m*2m (L*l*profondeur).

Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

6 - Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

Pour la commune de Saint-Maurice– UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50m^2 de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte,

Pour la commune de Vincennes – UE.15 :

En secteur UE1 :

- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations ne sont pas réglementées.

En secteur UE2 :

- Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.
- L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

Article UE.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.16

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

Pour les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express l'abattage d'arbres est autorisé. Seul l'abattage d'arbres sur les voies et emprises publiques fera l'objet d'une compensation en nombre équivalent à l'échelle de la commune.

2 - Les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

3 - Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE. 16

Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres et les alignements d'arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres 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.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimums, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdites ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.16

1-Les « espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les terrasses et pontons d'accès au bras de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au bras de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris les piliers de soutien d'ouvrage).
    - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
    - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m².
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires, mais compatibles avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbre d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.
- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.
- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous les matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

3 - Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

4 - Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager, mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de ~~secteurs de cœurs d'îlots, soumis à~~ l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

5 - Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'ilots verts. Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

6 - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres : - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

6 - Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

8 - Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

9 - Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

10- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite à limite en évitant toute rupture sauf :

- dans les cas de raccordement à un bâtiment voisin prévu à l'article UA.6.
- lorsque le projet prévoit une rampe de parking sur cette emprise. La partie de la rampe, située dans la bande arborée, devra, dans la mesure du possible, être engazonnée.

Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

- soit conservée
- soit, en cas de déplacement, reconstituée avec la même surface que la surface existante
- soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée, soit en pleine terre, soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère. Nota : à titre indicatif, la surface minimale à restituer est indiquée en annexe du présent règlement.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

8 - En zone UEc, les dispositions de l'article ci-dessus (sous-section 3) visant à implanter la bande arborée de limite à limite ne s'applique pas pour les équipements publics

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
- Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.16

Dans les espaces paysagers protégés, repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UE.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimitée au plan de zonage (4-1) et au plan des secteurs de projet (4-2) :

Les principes d'espaces paysagers et d'alignements d'arbres à créer et/ou à conserver devront être respectés.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.16

1- Dispositions particulières aux « secteurs parcs »

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2- Dispositions particulières aux « jardins et cœurs d'îlot protégés »

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, extensions, annexes, extension du bâti existant) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d'impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

3- Dispositions particulières aux espaces paysagers protégés

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

4- Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

5 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes – UE.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les Jardins et cœurs d'îlot protégés délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UE14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.
- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).
- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UE.17-1

1 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées sauf dispositions contraires propres aux communes.

Parcs de stationnement

3 - Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige C pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

4 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

5 - Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

6 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-1

1 - La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

2 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

3 - Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

4 - De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

5 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

6 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

7 - Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

8 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

9 - La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.17-1

1 - En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

2 - Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

3 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

4 - Pour l'îlot urbain de la Redoute, les obligations de stationnement seront mutualisables au sein de ce périmètre, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UE.17-1

1 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées sauf dispositions contraires propres aux communes.

Parcs de stationnement

3 - Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

4 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

5 - Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

6 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Maisons-Alfort UE.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UE.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Mandé UE.17-1

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.17-1

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Saint-Maurice UE.17-1

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UE.17-1

1 - Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

2 - Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

3 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes UE.17-1

1 - Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol …), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

2 - Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UE.14 et UE.15.

3 - 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 construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne : :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Fontenay-sous-Bois, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
  Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile, voire impossible.
- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.
- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol,
  la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

Pour la commune de Vincennes ;

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UE.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-4

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.17-4

1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UE.17-4

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m^2,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire, le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune de Maisons-Alfort UE.17-4

1 - 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.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UE.17-4

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

Pour la commune de Saint-Mandé UE.17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 17.1

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 17.1 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Saint-Maurice UE.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UE.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UE.17-4

En secteur UE1 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager

En secteur UE2 :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1- Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*). Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2- Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*).

3- Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

1 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

3 - Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

4 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

5 - Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigés par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsions hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UE.17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé

devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Saint-Mandé UE.17-5

1 - Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

2 - En UEc, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UE.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UE.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, dois également être prévue : • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher Dans tous les cas, dois également être prévue : • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par tranche de 75 m² de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par logement. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement. En secteur UEa, 0,75 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300m² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de : • 65 m² de surface de plancher en zone UB1 • 77 m² de surface de plancher en zone UB2 • 100 m² de surface de plancher en zone UB3 • 73 m² de surface de plancher en zone UB4 Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m². Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Financés par un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement automobile par logement. Financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences séniors	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m^2 de surface de vente. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés avenue du Général Gallieni.	
Hébergements hôteliers	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Pour la commune de Maisons-Alfort– UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	Non règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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…).	
Hébergements hôteliers	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
  - de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
  - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*

- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m² de SdP	1 place pour 60 m² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors (en secteur UEb)	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m² de SDP	- 1 place maximum pour 90m² de SDP
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions… : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés– UE.17-6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	Normes plancher : à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	Normes plafond : à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher (norme plafond – maximum) - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher	

	Artisanat Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher
Hébergements hôteliers	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.17-6

Destination des constructions :	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher	1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher
Habitat	1 place maximum par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum	
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement maximum	
Commerces et artisanat	Pas de règle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règles. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.17-6

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	1 place de stationnement par logement Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins.

Pour la commune de Vincennes – UE.17-6

<u>En secteur UE1</u> :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager.

<u>En secteur UE2</u> :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	○ **pour les constructions de logements :** 0.9 place de stationnement par logement. ○ **pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État** : ○ aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; ○ 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SDP et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, dois être aménagé : ○ un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ; ○ une place visiteur par tranche de 500 m² de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences séniors	○ Aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SDP, ○ 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² de SDP.	
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total prit comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total prit comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.18

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75m^2 par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m^2 par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux :

1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m^2 de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m^2 de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m^2 de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Établissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UE.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UE.18

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

3 – Pour les opérations de logement de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé 1,5 m^2 par logement minimum.

4 – Pour les industries, commerces depuis de 500 m^2 de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UE.18

1 - Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

2 - Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

4 -Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

5 - Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

6 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m^2 par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

7 - Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

8 - Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

9 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

10 - Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

11 - Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m^2 de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m^2 de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

12 - Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

13 – Dans le secteur UE1, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les deux roues non motorisés doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UE.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des

véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Le stationnement des véhicules non motorisés sera prévu pour toute construction et changement de destination. Une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo, de préférence couverte sera réalisée.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m², il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.

Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UE.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.

- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- À la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéosurveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500 m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculées par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour la commune de Vincennes - UE.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - **Pour les établissements d'enseignement secondaire**

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - **Pour les autres destinations**

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée

Paragraphe UE3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UE.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.19

1 - Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

4 - En cas de création de parkings en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.19

1 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

5 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UE.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UE.19

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune de Maisons-Alfort - UE.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Pour les communes de Nogent-sur-Marne– UE.19 :

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.19

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UE.19

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.
  - les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m, mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes - UE.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 - Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

3 - La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

4 - 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 UE 20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.20

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

3 - Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;

- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.20 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UE.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - 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.

2 - 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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à :

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

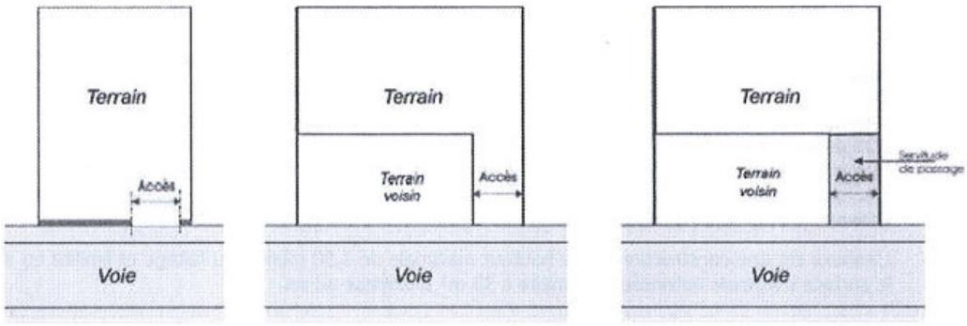
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Dispositions générales :

1 - Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

2 - En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex. : conditions d'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

3 - Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UE.20

1 - Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

2 - Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UE.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - 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 Desserte par les réseaux

Article UE.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage) doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée, cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UE.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.8. ZONE URBAINE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE « UX »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UX 4

1. Paragraphe UX.1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article UX.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 7

Article UX.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 17

Article UX.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 17

Article UX.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 17

Article UX.5 : Préservation de la diversité commerciale 18

2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 19

Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 19

Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 29

Article UX.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 47

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions 53

Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions 60

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72

Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions 72

Article UX.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 101

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales 107

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 112

Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 112

Article UX.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 119

Article UX.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 129

2.4 Stationnement 135

Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 135
Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos 158

Paragraphe UX.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 165

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 165

Article UX.19 : Accès 165
Article UX.20 : Voirie 170

3.2 Desserte par les réseaux 174

Article UX.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 174
Article UX.22 : Électricité – Téléphone – Internet 179

3.3 Emplacements réservés 180

Dispositions applicables à la zone UX

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.

Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

*La zone UX comporte **22 secteurs** renseignés ci-après dans le tableau de correspondance des anciennes zones PLU vers les nouvelles zones PLUi :*

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UF	UX
	UFA	UXa
	UF	UXb
Champigny-sur-Marne	UF	UX
	UFa	UXa
Charenton-le-Pont	UFa	UX1a
	UFb	UX1b
	UFc	
	UPa	UX2
Fontenay-sous-Bois	UFa	UX
Joinville-le-Pont	UZa	UX1
	UL	UX2
	UNb (Usine des eaux)	UX3
Maisons-Alfort	UFa	UXa
	UFb	UXb
	UFd	UXc
	UFe	UXd
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	UG	UX
Saint-Maur-des-Fossés	U7	UX
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	UX1	UX1
	UX2	UX2
	UX3	UX3
Vincennes	UEe	UX

1. Paragraphe UX.1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	**X**		**Joinville-le-Pont (UX3):** Voir UX.2 pour la commune
	Exploitations forestières	**X**		
Habitation	Logement	**X** **Bry-sur-Marne :** Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		*Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone* **Aussi, voir UX.2 des dispositions communales** **Bry-sur-Marne:** Voir UX.2 pour la commune
	Hébergement	**X** **Bry-sur-Marne :** Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Restauration		**X**	
	Commerce de gros		**X**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Hôtels	**Bry-sur-Marne** : interdit (sauf UXa) **Charenton-le-Pont** : Voir UX.1 pour la commune	**Bry-sur-Marne** : autorisé en UXa	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit à **Champigny-sur-Marne**	X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à **Saint-Mandé**	X	**Joinville-le-Pont** : Voir UX.2 pour la commune **Saint-Maur-des-Fossés :** Voir UX.2 pour la commune
	Entrepôts	**Bry-sur-Marne :** Voir UX.1 et UX.2 pour la commune **Charenton-le-Pont** : Voir UX.1 pour la commune **Saint-Mandé :** Voir UX.1 pour la commune		*Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone* **Bry-sur-Marne :** Voir UX.2 pour la commune **Saint-Maur-des-Fossés :** Voir UX.2 pour la commune **Saint-Mandé** : Voir UX.2 pour la commune **Villiers-sur-Marne :** Voir UX.2 pour la commune
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	Autorisé à **Saint-Mandé**	

Article UX.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions nouvelles et installations classées de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 et dans les dispositions communales.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre exceptés sur les emprises portuaires.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) excepté sur les emprises portuaires.

e – Les déchetteries publiques et privées.

f – Pour les bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) :

- Les démolitions,
- Les extensions ou modifications sauf dispositions communales contraires.

g - **Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver** reportées dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations,
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

<u>Dispositions communales</u> :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.1 :

Sont interdites :

1- Les entreprises de cassage de voiture, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion sont interdites.

2- Les constructions et installations à usage exclusif d'entrepôts.

3 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

4- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

Hors secteur UXa : les résidences de tourisme et l'hébergement hôtelier.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.1 :

1- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.1 :

1- Les activités de dépôt ou stockage de matériaux inflammables ou présentant des risques d'explosion à l'exception du stockage nécessaire à l'avitaillement fluvial ou aux chaufferies des activités implantées dans la zone sont interdites.

2- Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.1 :

1- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.

3- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.1 :

Dans les secteurs UXa et UXd :

1- Les constructions à destination industrielle.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.1 :

Sont interdites :

- Les constructions destinées à de l'habitation.
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

Pour la commune de Vincennes – UX.1 :

1- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Article UX.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – L'implantation (sauf pour Saint-Mandé) et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- qu'elles soient directement liées aux commerces, à de petites activités ou aux activités liées au trafic fluvial et aux zones portuaires, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…).

c – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique dans le respect du règlement du PPRI.

d – Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

e – Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou qu'elles se situent sur les zones portuaires.

f – Pour la commune de Saint-Mandé, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 2
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex-RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

g – Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

h – Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

i – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

j – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

k – Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

l – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'imperméabilisation du sol.

m – Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.2

Dispositions générales :

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

(Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.).

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UX s'oppose à l'application des articles UX6, UX7, UX8, UX9, UX14 et UX15 à l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Dans le secteur UXa :

1 - Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Hors du périmètre du site des studios de Bry :

2- Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient des résidences pour étudiants, des foyers pour jeunes travailleurs, des résidences pour personnes âgées, ainsi que des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

3 - Les constructions à destination d'habitat sont autorisées ainsi que les hôtels et les autres hébergements touristiques, dont les résidences de tourisme et selon les conditions fixées par l'OAP « Pôle image de l'Est Francilien ».

Les entrepôts, y compris les centres de données, sont également autorisés à condition d'être localisés dans ce périmètre et n'y sont soumis à aucune autre condition.

4 –Les travaux et installations, ainsi que les forages et affouillements, nécessaires à l'énergie géothermique, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve de ne pas entraîner de graves nuisances pour leur voisinage.

5- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation à la disposition générale énoncée ci-dessus et conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'application de la totalité des règles du présent règlement est appréciée pour l'ensemble du projet.

6 - Les installations classées, nécessaires aux constructions autorisées, sont également autorisées, sous réserve d'être jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes et après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles.

Dans le secteur UXb :

1 - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles permettent une transition avec le tissu pavillonnaire.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UX.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

NOTA : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction

ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

Les combles et toits-terrasses pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement ; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

2 - Dans les secteurs UX1a et UX1b :

La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 17, et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

3 - Dans le secteur UX2 :

- Les constructions et installations de stockage, de transformation ou de distributions liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises, des biens et des personnes.

- La création de locaux de gardiennage ou de permanence dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par les impératifs d'exploitation des activités susvisées, et ce dans la limite de 20 m^2 de surface plancher.

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où elle est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectées à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UX.2

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

NOTA : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

Uniquement pour UX1 :

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :

o Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.

o Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

- Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement ou à la gestion des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, les installations classées ainsi admises devront, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Uniquement pour UX2 :

- Les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UX1.

- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et ce dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher.

- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Uniquement en UX3 :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.

- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

Pour les secteurs UX1 et UX2 :

- Les installations classées dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que du point de vue de l'environnement.

Pour les secteurs UX2 et UX3 :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

Pour les secteurs UX1 et UX3 :

- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2- Les installations et constructions à usage d'entrepôts sont autorisées à condition que la superficie d'entreposage soit inférieure à 30% de la surface de plancher.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

3 - Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement des constructions et installations destinées aux activités économiques et dans la limite de **20%** de la surface de plancher.

4 - Les constructions à destination d'industrie existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet de modifications et d'extensions.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.2

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - 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 vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

2 - Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100 m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par habitation.

3 - L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;

4 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;

5 - Les équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

6 - Les travaux et installations, ainsi que les forages et affouillements, nécessaires à l'énergie géothermique, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve de ne pas entrainer de graves nuisances pour leur voisinage.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

7- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation à la disposition générale énoncée ci-dessus et conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'application de la totalité des règles du présent règlement est appréciée pour l'ensemble du projet.

8- Tous les entrepôts (y compris les centres de données) situés au sein du périmètre du site des studios de Bry. L'implantation de centres de données n'est soumise à aucune autre condition que celle de leur localisation dans ce périmètre.

9 – La réalisation des ICPE au sein du périmètre de l'OAP Pôle Image de l'Est Francilien est autorisée.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UX.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Cet article n'est pas réglementé

Article UX.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.4

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

- Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants :

- Secteur UXb, avenue Georges Clemenceau, rue des Aulnettes : 60% au minimum
- Secteur UXa, Pôle image : 30% au minimum
    - Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Les résidences étudiantes sont incluses dans les logements nécessaires à l'atteinte de ces pourcentages.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.4

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

- Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UX.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.5

- Linéaires et secteurs de commerce et d'artisanat à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.5

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10 m depuis la rue. Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, de Joinville-le-Pont et de Saint-Maur-des-Fossés :

Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement,** afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.6

Dispositions applicables à la zone

1 - Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

Dans le périmètre du site des studios de Bry, le recul est limité à 3 mètres de l'alignement futur des voies et emprises publiques à créer.

2 - Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisés en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

3 -Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.6

Champ d'application

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à la zone

1 - Les constructions devront être édifiées en **recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement** (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

3 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter sur les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.

4 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m minimum.

5 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.6

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U.i prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est prescrite par le plan.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

Pour le secteur UX2 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques…

Dispositions applicables à la zone

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

- Les constructions devront s'implanter :

- **soit à l'alignement** actuel des voies publiques ou de limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ou des voies nouvelles à créer ;
- **soit en retrait d'au moins 2 mètres** de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.
- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.6

Champ d'application :

VOIE : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- terrains existants à la date de la demande d'autorisation,

- ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies. Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions générales à la zone

1 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

2 - Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

3 - Cas particulier : dans les marges de retrait visées dans cet article, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

4 - Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2, tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

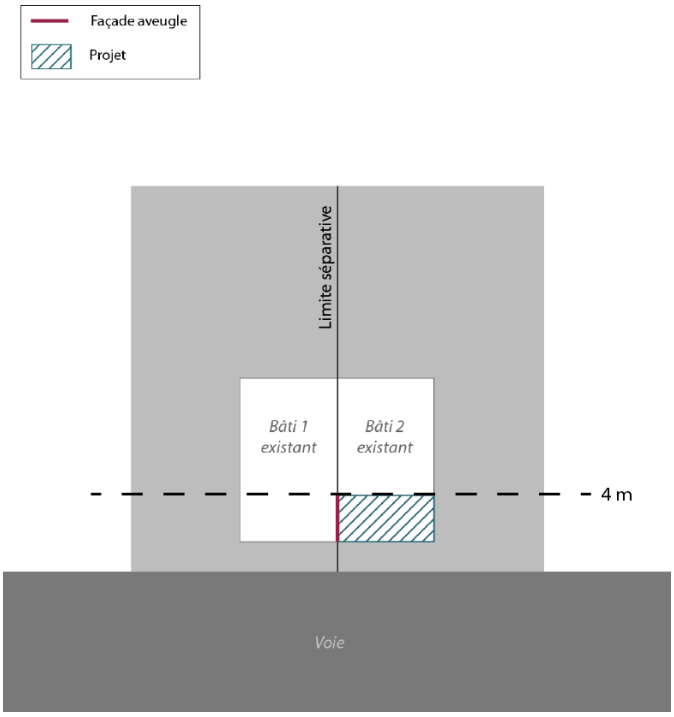


***Schéma** – cas particulier des extensions de constructions existantes dans la marge de retrait :*

<u>Dispositions applicables aux secteurs</u> :

<u>En UX1 :</u>

A - Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

B - EICSP et opération mixte comprenant un EICSP :

Les opérations mixtes comprenant un doivent être implantées :

- à l'alignement

- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

<u>En UX2</u> :

A - Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

B - EICSP et opération mixte comprenant un EICSP :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement

- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

En UX3 :

A - Dispositions générales

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 0,80 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.6

Champ d'application :

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

Règle générale :

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.

A- Règle générale

Les constructions peuvent être implantées

- dans le secteur UXa : **en limite de voie ;**
- dans les secteurs UXb et UXc : **en limite de voie ou en recul** ;
- dans le secteur UXd : **en recul par rapport à la limite de voie**.

Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport à la limite de voie, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre** et à **6 mètres** dans le secteur UXd.

B - Règle applicable dans des cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.6 :

1 - **En bordure de l'Av. de Paris, la façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement**. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

2 - **En bordure de l'Av. Pasteur et des voies publiques futures, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres**, à l'exception des accès parkings.

3 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.6 :

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- *les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur*
- *et les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.*
- *En cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,*
- *les perrons.*

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

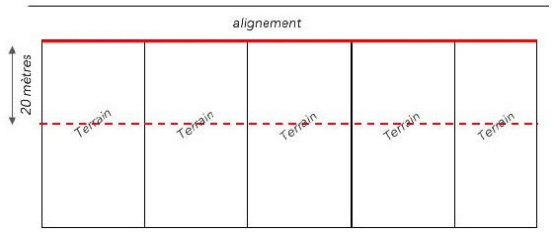


Schéma illustratif 2

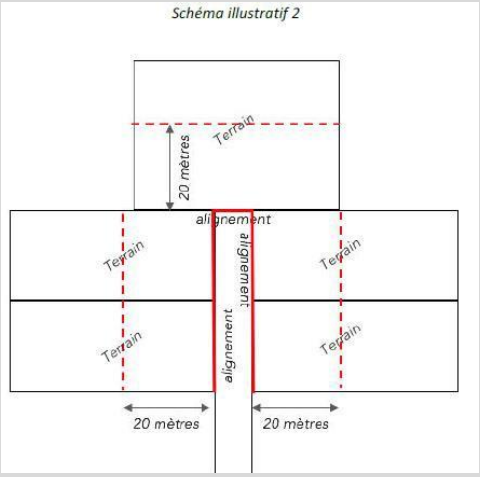


Schéma illustratif 3

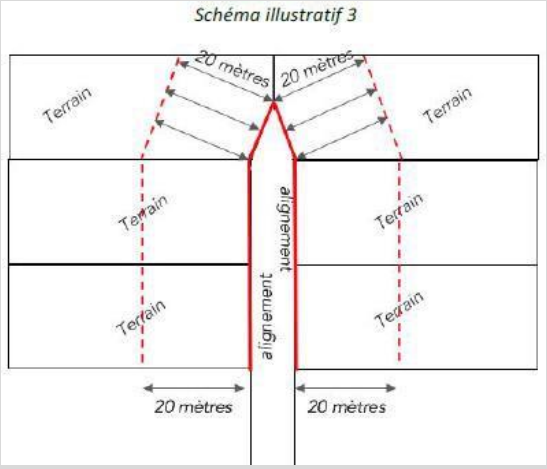
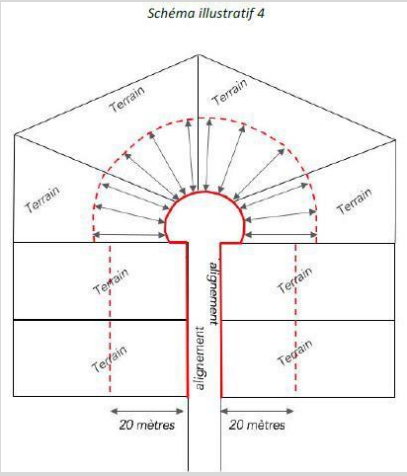


Schéma illustratif 4



Dispositions générales

1 - Sauf disposition graphique contraire marquée par un « filet d'implantation à l'alignement » indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4) et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 mètre

3 - Le long des « filets d'implantation à l'alignement », les constructions doivent être implantées à l'alignement.

4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 mètres. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins de 20 mètres de longueur.

5 - Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 12 mètres comptés depuis le niveau du trottoir peuvent être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 mètres.

6 - Au-dessus d'une hauteur de 15 m comptés à partir du niveau du trottoir, un recul du dernier niveau de constructions est obligatoire. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 mètres.

7 - La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

8 - Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

1- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article UX.6 :

- Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 3 mètres
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 3 mètres.

3 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article UX.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces paysagers végétalisés qui les accompagnent.

Dispositions applicables à la zone

Pour les secteurs UX1 et UX2 :

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en recul de 1 mètre minimum.

2 - En présence, d'un réseau de chaleur, la construction de sous-station est exonérée de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour le secteur UX3 :

1 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum.

2 - Pour les bâtiments neufs, strictement à destination de commerce, l'implantation des bâtiments sera entre 3m et 5m de l'alignement pour un maximum de 2 implantations par rapport à la voirie si le terrain est bordé par plusieurs voies. Pour les autres alignements de la parcelle, le bâtiment devra respecter un retrait de 10m par rapport à l'alignement.

Pour l'ensemble de la zone UX :

3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

4 - Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

5 - La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Pour la commune de Vincennes – UX.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.*

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

A- Règle générale

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

2 - Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

3 - À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour ni par des considérations de visibilité.

B - Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul* des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul* par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
- lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement* ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.

Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite, à l'exception de Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1 des encarts relatifs à chaque commune.

c – À l'exception de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait de 1 mètre minimum.

e - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

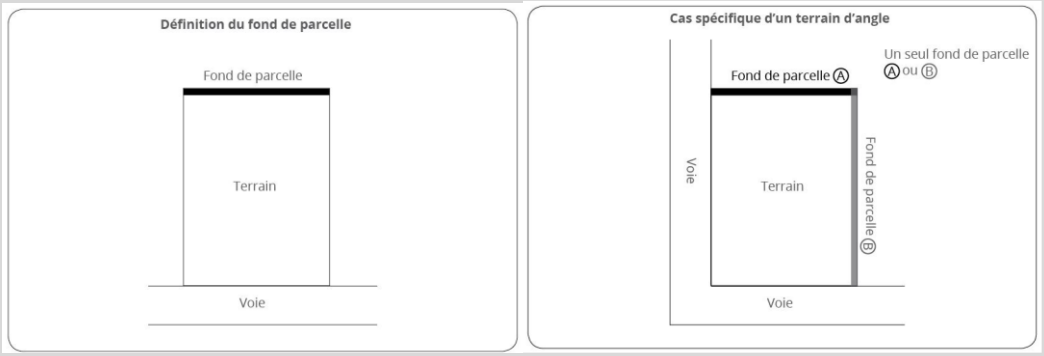
Dispositions communales :

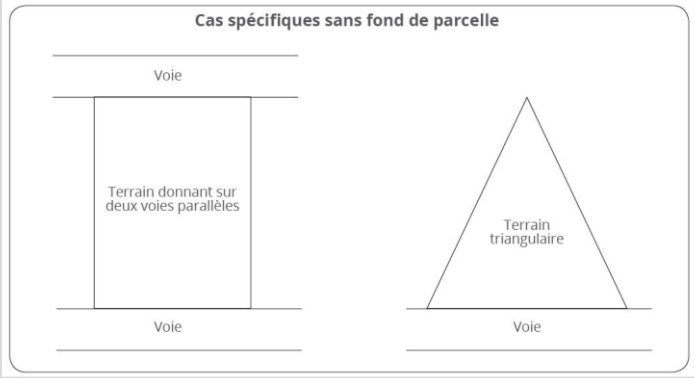
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.7

Champ d'application :

Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues.

Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).





La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- *Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,*
- *Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,*
- *Les balcons,*

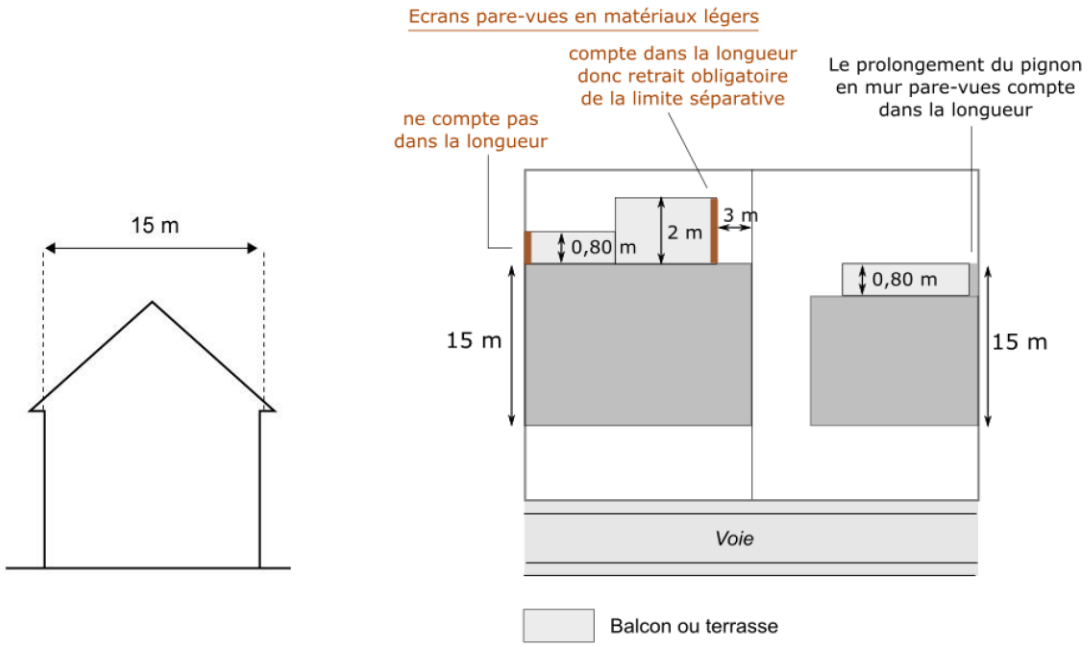
Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- *Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)*
- *Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m²*
- *Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,*
- *Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides*
- *Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides*

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la totalité de la façade implantée sur cette limite séparative, y compris les éventuels retraits, décrochements.

- *Les écrans pare-vues en matériaux légers sont : compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m ;*
- *sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert, et ce quelle que soit sa longueur.



Règle générale :

1 - Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

2 - Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

3 - Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes. Ce retrait est ramené à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (H/2), s'il n'y a pas de vue directe.

4 - Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.7

1 - Les constructions pourront s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait desdites limites.

2 - Les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

3 - En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.

4 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

5 - Dispositions particulières pour les terrains d'angle :

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.7

Champ d'application :

• Vues directes :

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m²), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m² telles que : cuisine, salle de bain, WC, cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.

b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

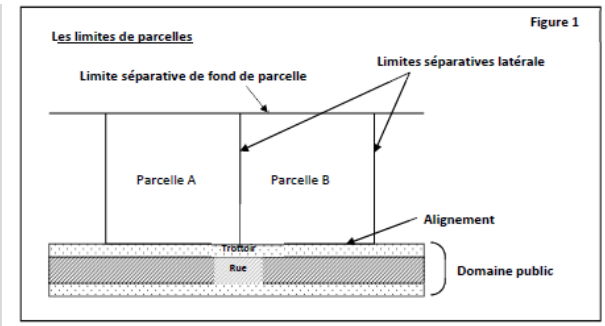
• Limites séparatives

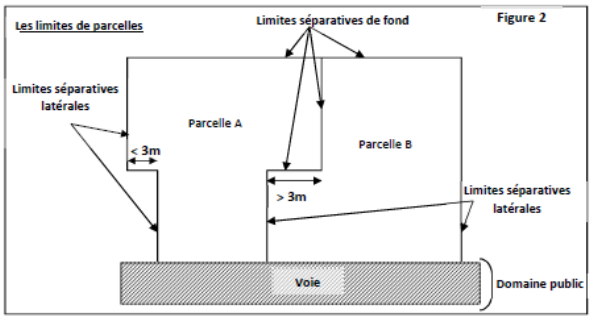
Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

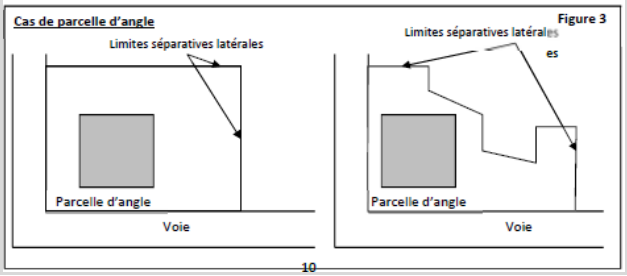
Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).







10

Règles générales

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

1 - L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

2 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

3 - En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci devra être au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins 10 mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 mètres.
- À au moins 6 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

4 - La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 mètres**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à **6 mètres** pour les vues secondaires.

5 - Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairement et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au

minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

6 - Pour le secteur UX2 :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée,*
- *un jour de souffrance,*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20 m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 – En cas de retrait, les modalités ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

– Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.
- Pour tenir compte de l'implantation des infrastructures avoisinantes liées aux transports collectifs.

L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.7

Champ d'application :

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Dispositions par secteur :

Pour UX1 :

A - Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter sur **une** ou **plusieurs limites séparative(s),** ou en **retrait**

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à 10 mètres.

Pour UX2 :

A – Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- de 6 mètres minimum,
- ou 2,50 mètres minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues ;
  - nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide ;

- pour les piscines.

B - Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP

Les EICSP et les opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- de 1,50 mètre minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vue ;
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
- 6 mètres minimum dans les autres cas.

C - Dispositions particulières spécifiques au secteur UX2 :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes :

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées à l'article UX7.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée à l'article UX7 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées à l'article UX7 peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements ni de modifications de forme.

Pour le secteur UX3 :

A - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être de :

- 6 mètres minimum,
- ou de 2,50 mètres minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
  - pour les piscines

B - Disposition particulière spécifique au secteur UX3 :

Cas particulier des constructions neuves et extensions dont le fond de parcelles donne vers la zone UP

En UX3, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UP, le retrait obligatoire sera défini comme suit : Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté / 2.

Dispositions particulières communes à toute la zone:

Débords et petits aménagements :

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m², tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

2 - L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent. »

Terrasse ou balcon en limite séparative : En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

Dispositions particulières communes aux secteurs UX2 et UX3 :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus :

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées à l'article UX7.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée à l'article UX7 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

2 - Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements ni de modifications de forme.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.7

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5-V ou de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90

mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

A - Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

Dans le secteur UXb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

B - 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 4 mètres et de 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b – ex UM1 ou UM2 ;

• Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b – ex UM1 ou UM2.

C - Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ;

- 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.

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.7

A - Règles générales

1 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 mètres si la façade ou le pignon comporte des vues directes ;
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

2 - La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 20 m. (Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction d'une hauteur au plus, égale à 3,20 m.)

3 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

Lorsque des terrasses ou balcons situés à plus de 0,60 m du terrain naturel ou des balcons, seront implantés à moins de 4 m des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

B - Règles particulières

Des dispositions différentes de celles édictées par les règles générales pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- Pour les équipements publics.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40 cm du faîtage [...]

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.7

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants implantes en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage,

• les perrons.

Façades :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

<u>Baie :</u>

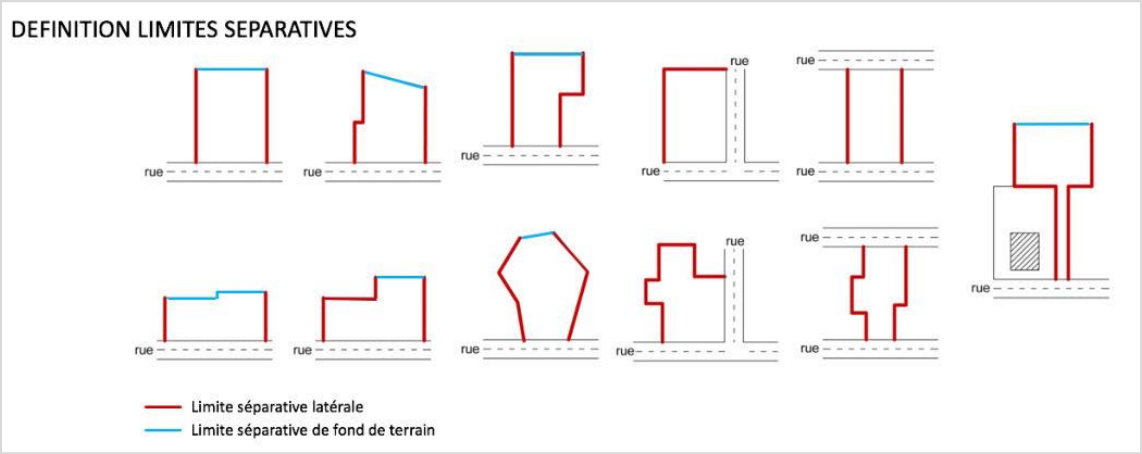
• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.



• Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent, la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

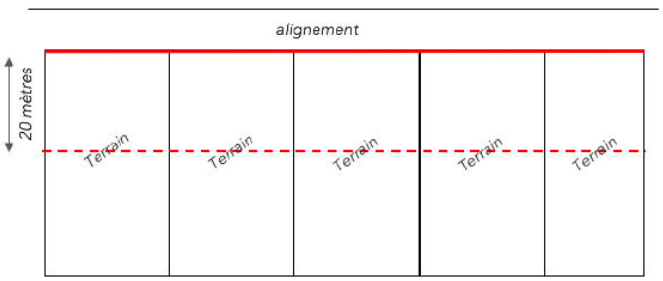


Schéma illustratif 2

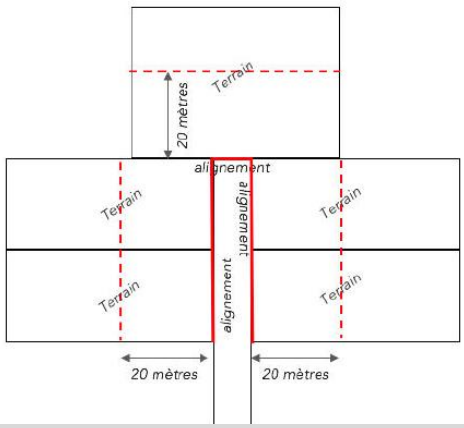


Schéma illustratif 3

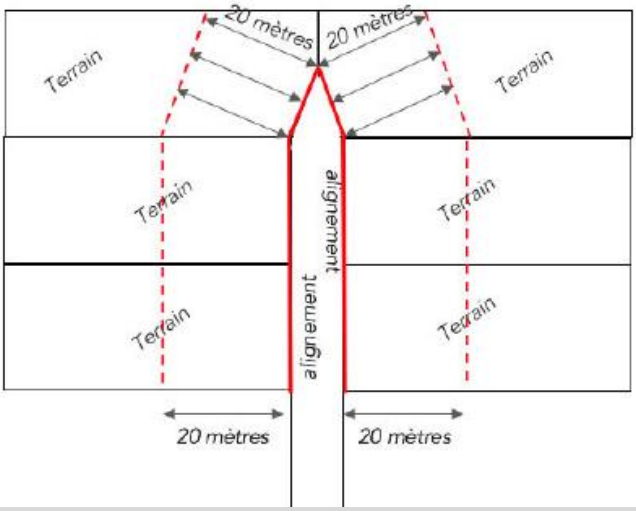
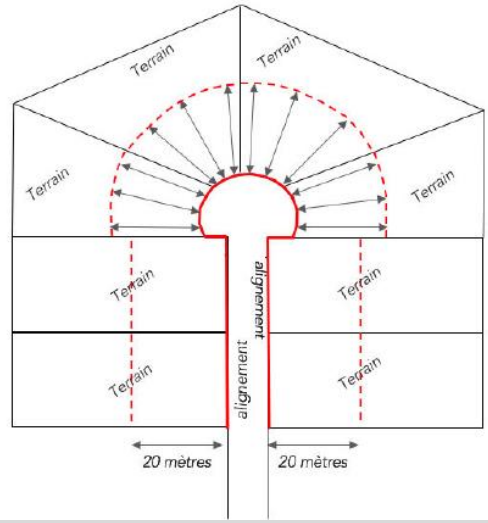


Schéma illustratif 4



Pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

Dispositions générales :

1 - Dans **une bande de 20 mètres de profondeur** comptée par rapport à l'alignement, **les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait**.

En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance de retrait en conséquence.

2 - **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur** comptée par rapport à l'alignement**, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.**

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

3 - En cas d'implantation sur limite séparative latérale, la longueur totale du ou des pignons ne pourra ne pourra dépasser 16 mètres de pignon cumulé. Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres.

4 - Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

5 - En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 3 m si la façade ne comporte pas de baie.

6 - Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

7 - Pour l'application de l'article UX7, les pignons des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

8 - Les articles précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express. Ces dernières peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

1 - Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles. Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

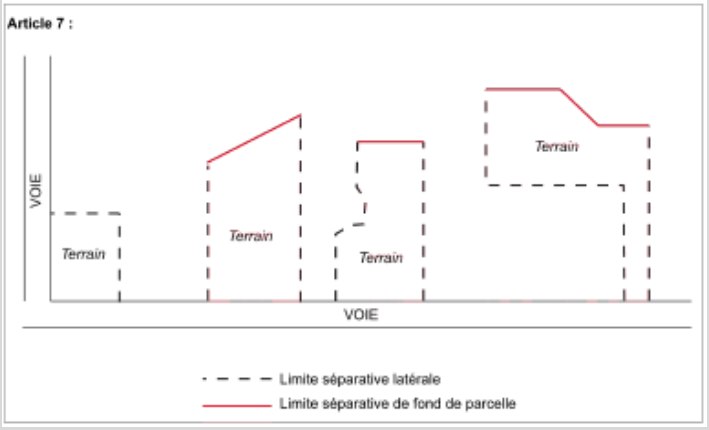
2 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

3 - Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article UX6, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine, à condition que sa surface n'excède pas 7 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

2 - Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit supérieur ou égal à **4 mètres**.

3 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4 mètres de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides). Pour les implantations à moins de 4 mètres, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine.

4 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

5 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

6 - Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

7 - En présence, d'un réseau de chaleur, la construction de sous-station est exonérée de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour la commune de Vincennes – UX.7

Champ d'application :

1- Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2- Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

A- Règles d'implantation

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

2 - Dans la bande de constructibilité principale, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

3 - Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

4 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des modalités de retrait précisées au paragraphe ci-après.

Toutefois sont tolérées les annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m^2.

5 - Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

B - Le calcul des retraits

1 - Pour les parties de construction comportant des baies

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec 8 mètres minimum.

2 - Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

- Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3) avec 3 mètres minimum dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) avec 3 mètres minimum, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

3 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi 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 ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article UX11 ;
- 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 fixées par l'article UX8 ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UX.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions transversales :

Pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.8

1 - En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété doivent s'implanter, les unes des autres, à une distance au moins égale à **4 mètres.**

2 - En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment comportant les vues (L=H/2), avec **8 mètres minimum**, sauf par rapport aux annexes ;
- entre deux façades comportant chacune des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur de la façade du plus haut des bâtiments (L=H/2) avec **8 mètres minimum**, sauf par rapport aux annexes ;

3 - Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **10 mètres**.

2 - Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.8

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail : à au moins **8 mètres**, si la hauteur de la façade du

bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins **10 mètres**, si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à **12 mètres** ;

- à au moins **4,00 mètres** si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Une distance d'au moins **4 mètres** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à **8 mètres** sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants et pour les constructions liées aux embranchements ferrées ou au réseau ferroviaire.

Pour le secteur UX2 :

L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20 m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

• Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé **(L=H/2),** avec un minimum de **6 mètres** ;

• Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.8

Pour le secteur UX1 :

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **6,00 mètres**.

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 mètre**.

Pour le secteur UX2 et UX3 :

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 mètres** en l'absence de vue ;
- ou au moins **6,00 mètres** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 mètre**.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.8

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.8

1 - Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété, doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de toute ou partie de façades ou pignons existants ou à construire, soit égale :

- à au moins 3,00 mètres en l'absence de vue directe,
- à au moins 8,00 mètres en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

2 - Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.8

Champ d'application :

Façades :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

• Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* doit être au moins égale en tout point à 4 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1 - Les constructions implantées sur la même parcelle devront s'implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8 m ;
- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4 m.

2 – Pas de règles pour les équipements publics

Pour la commune de Vincennes – UX.8

A – Règle générale

1 - Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain* doit comporter une distance entre deux constructions au moins égales :

- à la hauteur de la construction la plus élevée (L=H), avec 8 mètres minimum, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairement des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (L=H/2), avec 3 mètres minimum dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairement des pièces secondaires.

3 - L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

B - Dispositions particulières

4 - Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

5 - Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.9 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction, les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Dispositions applicables à toute la zone :

1 - Dans les secteurs UX et UXa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain ;

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UX s'oppose à l'application de l'article UX9 à l'ensemble du projet. Cet article s'applique à chaque terrain issu de la division.

Toutefois, par dérogation, dans le périmètre de l'OAP du pôle image de l'Est francilien, conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

2 - Dans le secteur UXb :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

3 - Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol., ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol. Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol, sauf si leur débord est supérieur à 80 cm.

4 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 70% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise, et ce dans les limites fixées à l'article UX.14.

5 - L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m^2 maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25 m^2.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments en saillie et débords par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher.*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou aux pignons sur lequel ils se situent

Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règles générales :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%, ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour : les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

Pour le secteur UX2 :

3 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*

- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.9 :

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UX1 :

L'emprise au sol des constructions située au-dessus de la cote N.G.F. (Nivellement Général de la France) de 54 mètres ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

Pour le secteur UX2 :

A - Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la superficie du terrain.

B - Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Public (EICSP) et aux constructions mixtes comprenant un EICSP si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet.

Pour le secteur UX3 :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions maximum.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels,*

- *les sous-sols.*

Dispositions applicables à la zone :

A - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à :

- 80 % dans les secteurs UXa, UXc et UXd ;
- 50 % dans le secteur UXb.

B - Dispositions particulières

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe ci-avant, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *Les saillies diverses tels que balcons, auvents, etc.*
- *Sont inclus dans l'emprise au sol : les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade),*
- *les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Sous réserve du respect des règles fixées par les articles UX.6, UX.7 et UX.8 :

1 - Dans une bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, **il n'est pas fixé de règle**.

2 - Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées précédemment ou au-delà de la distance de 27mètres depuis l'avenue de Paris : l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à **60%** maximum de la superficie de la partie de terrain située en dehors de ces bandes.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.9 :

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *les murs de clôture*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2 m^2,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m^2 d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25 m^2 par unité foncière.

Dispositions générales :

Dans le secteur UX1 :

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **80%** de la superficie du terrain.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.9 :

Champ d'application :

1- Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives,*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus),*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement,*
- *les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures, etc.) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux, etc.)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses…)*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

2- Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé ou concerné par une déclaration d'utilité publique et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé ou d'une déclaration d'utilité publique peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour l'ensemble de la zone UX :

1 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

2 - Pour les constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt collectif et celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

Pour le secteur UX1 :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans le périmètre du secteur d'OAP Pôle Image, en cas de lotissement ou de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et conformément au principe énoncé au 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

Pour le secteur UX2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UX3 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Vincennes – UX.9 :

Champ d'application :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

A - Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60%.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 6% de la superficie totale du terrain.

B - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions pourra être portée à 75% de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public, à l'exception de Saint-Maur-des-Fossés.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.10

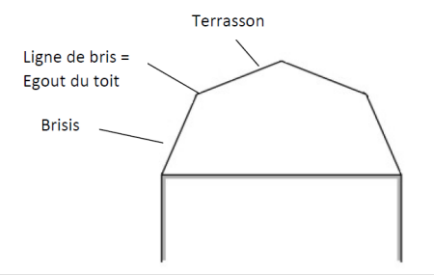
Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.

Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composée d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à la zone :

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

Dans le secteur UX :

- 15 mètres, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques.

Dans le secteur UXa :

- 25 mètres pour les constructions à vocation audiovisuelle ou cinématographique ;

- 20 mètres pour les autres constructions, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques

- 25 mètres pour les constructions projetées dans le cadre du projet des Studios de Bry.

Dans le secteur UXb :

- 13 mètres, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques

- Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

- Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

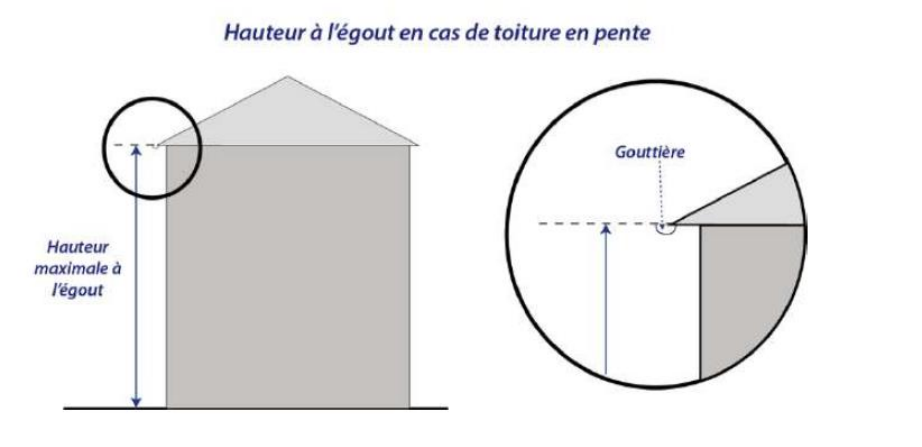
Pour l'ensemble de la zone :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

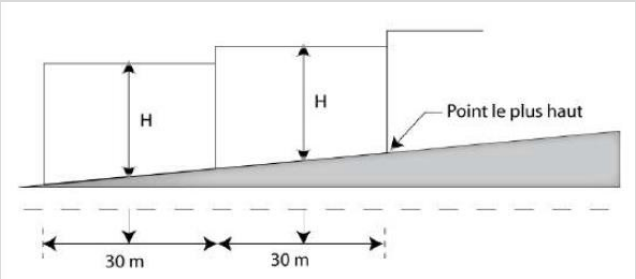


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- *souches de cheminées,*
- *ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),*

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **21 mètres**.

2 - Sur les parties de terrains en limite avec les secteurs UPa, Upb, UPc dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, la hauteur est limitée à **15 mètres**, maximum afin d'assurer une transition.

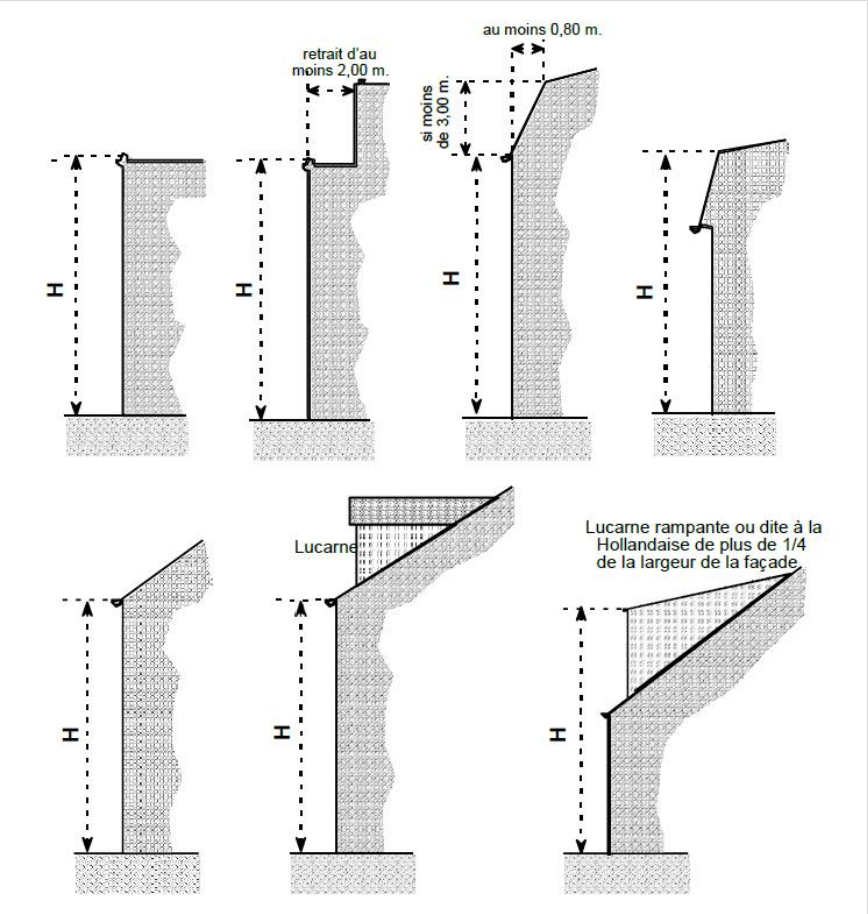
3 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.10 :

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m, la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles et notamment de celles des articles UX.6, UX.7, et UX.8, les hauteurs maximales « plafond » des constructions ne pourront excéder :

- **15 mètres** dans le secteur UX1a
- **30 mètres** dans le secteur UX1b

- Cependant, cette hauteur plafond est portée à **60 mètres,** et ce dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Escoffier et de son prolongement (correspondant à la limite communale avec Paris).

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire, châteaux d'eau, relais hertziens...).

Pour le secteur UX2 :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **10 mètres**.

Cette hauteur maximum ne sera pas applicable aux installations ou appareils de levage liés au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.10 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**, au faîtage ou à l'acrotère.

Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UX11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

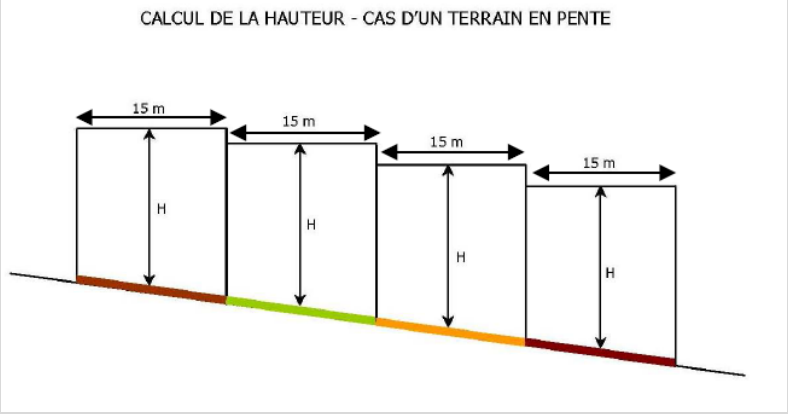
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.10 :

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UX1 :

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote N.G.F. de **87 mètres**.

Pour le secteur UX2 :

- La hauteur maximale des constructions est de **13,50 mètres** à l'acrotère ou au faîtage.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) et aux constructions mixtes comprenant un EICSP si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet.

Pour le secteur UX3 :

A - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est de **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Cependant, cette hauteur est portée à **24 mètres**, et ce dans une bande de 40 m. comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être dépassées dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les EICSP, et les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

B - Dispositions particulières

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UX6 ne pourra pas dépasser **3,20 mètres**.

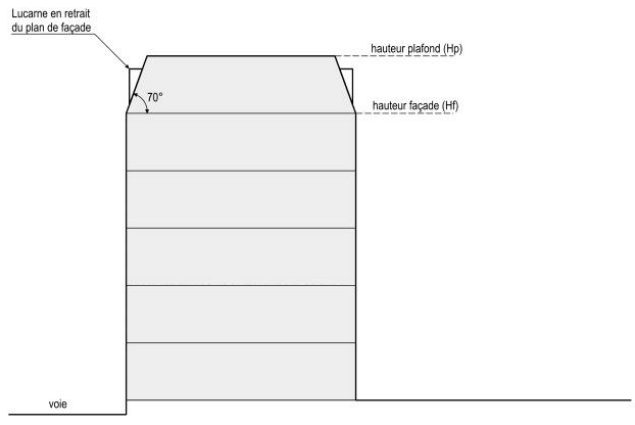
Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.10 :

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

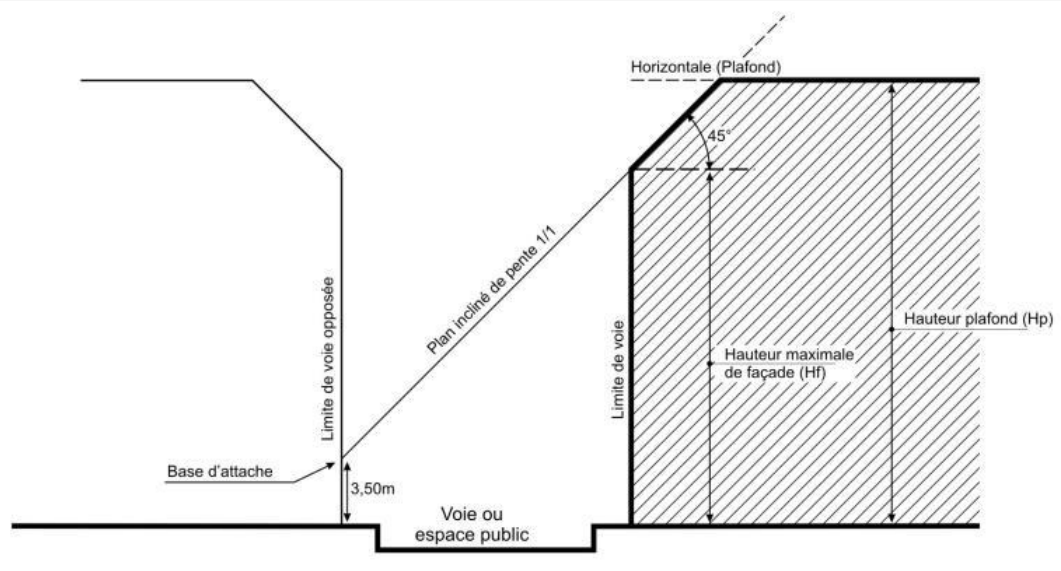
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.

Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur plafond* des constructions doit être au plus égale à :

- **15 mètres** dans le secteur UXb ;

- **21 mètres** dans le secteur UXa.

2 - Dans le secteur UXd, la hauteur plafond des constructions ne peut être supérieure à la cote NGF moyenne de l'avenue de la Liberté au droit du terrain augmentée de 34 mètres.

3 - Dans le secteur UXc, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.10

1 - Dans la bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, les constructions pourront atteindre une hauteur plafond de **25 mètres**.

2 - Sur une profondeur de 125 mètres, comptée à partir de la bande de 27 mètres de l'alignement de l'avenue de Paris ou à partir de la distance de 27 mètres depuis l'avenue de Paris, pour les services publics d'intérêt collectif (SPIC), la hauteur plafond des constructions est fixée à **25 mètres**.

3 - Pour les autres constructions, la hauteur plafond est fixée à **21 mètres**.

4 - Pour les constructions implantées au-delà des bandes de 27 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue Pasteur et au-delà des 125 mètres cités au paragraphe ci-avant, les hauteurs plafond sont fixées sur le plan des prescriptions particulières (4-4b).

Exceptions

Les ouvrages techniques ne seront pas pris en compte dans cette hauteur plafond.

De plus, ils devront :

- être implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'aplomb des diverses façades ou pignons des constructions ;
- ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres ;
- ne pas être visibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.10 :

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture-terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture-terrasse.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

- *les souches de cheminées,*
- *les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m.*

- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur*
- *et les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

Façade :

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales :

Hauteur maximale autorisée :

Dans le secteur UX1 :

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 21 mètres, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrain en pente.

2 - Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 mètres, calculée à partir du plancher de la construction.

3 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain.

4 - Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes-relais (radio, télévision, téléphonie mobile…), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.10

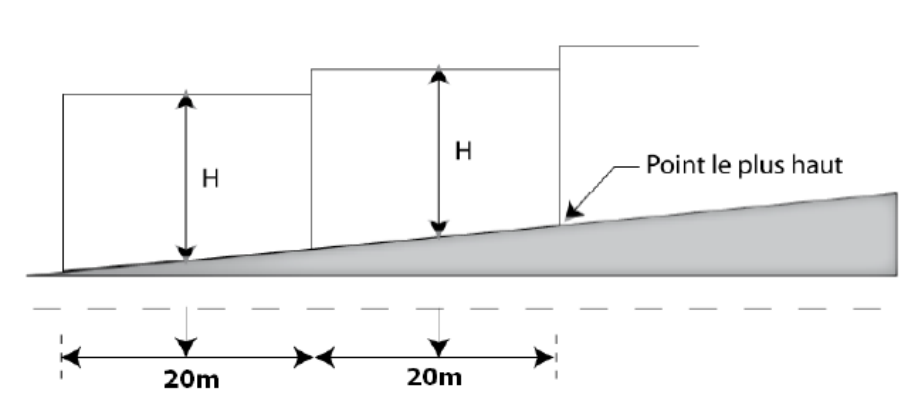
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

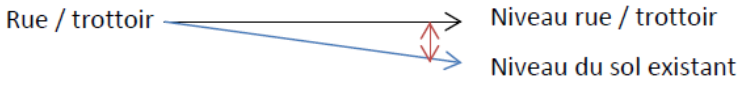
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres, dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

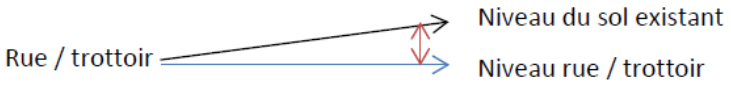
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

Dispositions générales :

Pour l'ensemble de la zone UX :

1 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre.

2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m.

Pour le secteur UX1 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 25 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Pour le secteur UX2 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Pour le secteur UX3 : La hauteur maximale des constructions nouvelles (enseigne commerciale et totem compris) est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

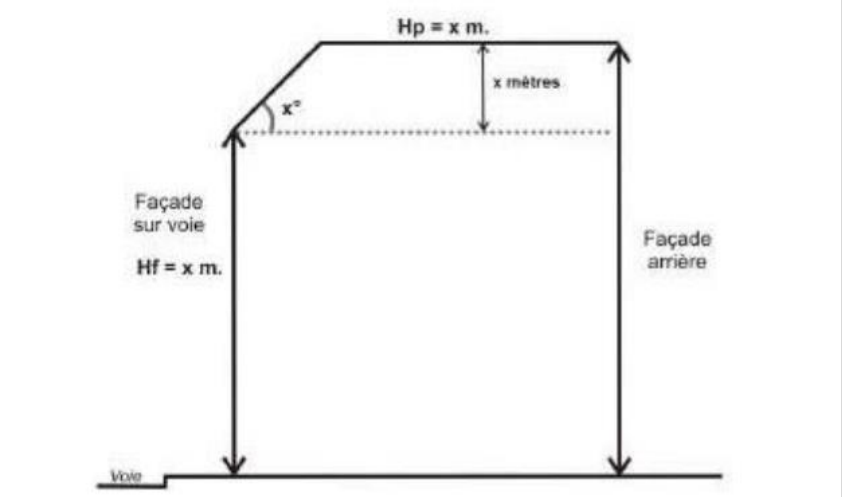
Pour la commune de Vincennes – UX.10 :

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- *une hauteur de façade (verticale, HF),*
- *une oblique (pan incliné), une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).*

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps… peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

Un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ; (2) un nombre de niveaux.

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

2 - Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 - La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

4 - Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 5 (R+4).

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique.

B - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

C - Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10,2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.11

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

2 - Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

3 - Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

4 - Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits-terrasses, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0,80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées, etc., devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

5 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bardages extérieurs métalliques ne seront admis que dans la limite de 30% de la surface développée des façades du bâtiment.

2 - Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

3 - 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 d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4 - Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.

5 - Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

Les prescriptions 1 à 5 ne sont pas applicables, et toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

6 - L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans Objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

2 - Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou d'un grillage

3 - Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment), il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,5 mètre.

4 - Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

5 - L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de vues repérés sur les documents graphiques, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préserver et Développer la Trame Végétale et Paysagère »).

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur...) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tous travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doivent être faits en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces bâties pourront être peintes ou utiliser des matériaux de bardage de couleurs claires.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et prioritairement non visibles de l'espace public.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Pour les devantures commerciales, les surfaces bâties pourront être peintes ou utiliser des matériaux de bardage de couleurs claires.

2 - Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec la couleur du bâtiment qui les supporte et privilégier les couleurs claires.

3 - L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive à dominante claire, afin de marquer la modénature du bâtiment.

4 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

5 - En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto-collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

6 - La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes : - Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. - Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Sans objet.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

2 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.

3 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect' extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article UX10.

4 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.

5 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits-terrasses et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur UX1 :

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

3 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

Pour le secteur UX2 :

1 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.

2 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

3 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

4 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'everite, etc., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0,80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture-terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

2 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

2 - En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto-collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

3 - La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

2 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

5 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastiques, sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement de bois, verre, métaux nobles… Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

7 - Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faîtage (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.

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - 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 liée à la destination de la construction. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - 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.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise 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 de 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.

2 - 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…).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, aux soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vues de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 - 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.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,…) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

14. - Dans l'OAP Moreau David et plus particulièrement dans le secteur de l'offre commerciale à maintenir / développer :

- Les toitures terrasses seront végétalisées sauf pour des raisons techniques pour les constructions neuves ou existantes.

- Pour des considérations techniques, l'installation de systèmes de végétalisation à faible épaisseur, sur les toitures présentant une faible pente (<15%) sera autorisée.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0,80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus des deux tiers de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforés, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.11

Pour l'ensemble de la zone :

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

2 - Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

3 - Dans le secteur UX2 : Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

4 - Dans le secteur UX3 : Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Dans le secteur UX3 : Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Dans le secteur UX3 : Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

2 - Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

3 -Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

En UX1 et UX3 :

Les toitures-terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

En UX2 :

Les toitures-terrasses sont autorisées et pourront être accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

En UX2 : Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m. et 0,70 m.

En UX3 : Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UX6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.11

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement :

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-27 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.

3 - 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 PLUi.

4 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

5 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

a) Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

b) 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration dans leur environnement :

- 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, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

2 Volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

3 Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

2 La mise en œuvre de travaux

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit…) ;
- la 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.

3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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. La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la –one ou du secteur.

3 - Les différents murs d'un bâtiment, y compris ceux des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

4 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

5 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

7 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture, devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

8 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

9 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

10 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques, antennes-relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

11 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

12 - Les volets en bois seront conservés.

13 - Les profils des menuiseries extérieures devront être respectés en cas de changement en PVC.

14 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

1 - *Prescriptions générales* : L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades* : Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et de la brique sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

4 - *Ornementation des façades* : Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - *Aspect des matériaux et couleurs des façades*

Prescriptions générales

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

2 - Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et/ou chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la rue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens–assis sont proscrits.

3 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - *Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver* : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel, selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

Constructions neuves

5 – Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

a. Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc., sont interdites.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

b. Toitures-terrasses

Principes généraux

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UX9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UX14.

c. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie seront végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface, par une disposition de type traditionnel ou par toute autre solution non traditionnelle, sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

La pose de panneaux solaires peut-être autorisée, en remplacement de tout ou partie des zones de toiture à végétaliser, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existant ou ayant existé.

Constructions neuves :

On entend par façade commerciale, toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives.
- Les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UX.6 du présent règlement.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes :

Sans objet.

Constructions neuves :

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à claire-voie, obstruée

uniquement par des écrans cache vues végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 m.

La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.11

Champ d'application :

Façades :

- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*
- *Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation*

Baie :

- *Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture*
- *Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :*
  - *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
  - *les paves de verre ;*
  - *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandation architecturales sont annexées au PLUi.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis

l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes-relai (radio, télévision, téléphonie mobile…), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Bâtiments en zone inondable concernés par le PPRI

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

Énergies renouvelables et performances énergétiques

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Constructions existantes :

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Toitures

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdits. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

Constructions existantes :

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

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.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traités comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres…) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes :

Éclairement des combles

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et de lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum).

- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

À ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les EICSP, cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5 m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois, les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les EICSP concernés par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

2 - La présence d'installations spécifiques liées par exemple au stockage de matériaux de combustion (tels que les cuves ou des silos de stockage de matière) nécessitera une intégration paysagère renforcée.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

2 - Les façades latérales et postérieures et les toitures-terrasses ou à pans et les couronnements d'immeubles seront traités avec le même soin que la façade principale.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine doivent en respecter les limites séparatives ;

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;

- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou que celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destiné à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches…). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Sans objet.

Pour la commune de Vincennes - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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.

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

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 du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;

- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle 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.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations…) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Pour les opérations de logements collectifs, 15% des places de stationnement pour véhicules à deux roues motorisés doivent obligatoirement être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades.

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 des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

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.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale 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 métré que par les matériaux employés.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages 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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton…) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade…) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

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.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse…) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

a. *Pour les façades donnant sur voies*

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*,

percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies* créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

b. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. 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 doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier…) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles :

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia est interdite.

Passages et vues depuis la rue

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 réalisé :

- 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.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;

- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;

- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions :

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être

admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

Article UX.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.12

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux…) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle…).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.12

Définition *: Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement, précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques.

Construction à proximité d'un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux…),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle…).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.12

1. Bâtiment et élément protégé :

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

2 - Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle

(proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,

- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),

- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.12

1. Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.12

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect ;
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 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'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

- La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.12

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L151-19 du C de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleur ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UX.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.13

Dispositions générales :

Performances énergétiques

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performances environnementales globales

1 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Dispositions spécifiques au secteur :

Maîtrise de l'exposition aux risques

1 - À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2 - Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

3 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

4 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydroéconomes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

5 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.13 :

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.13

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.13

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux

constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40 m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau…) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	**Objectifs**		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	

	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif antibruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes…) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m^2, ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 – Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.13

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.
- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique

Pour la commune de Vincennes - UX.13

Cet article n'est pas réglementé.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

a - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

b - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf dispositions communales contraires.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.14

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, Internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

A - Coefficient d'espaces verts

Dans les secteurs UX et UXa :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts de pleine terre.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

- La création de places de stationnement perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales du type : Evergreen) permet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5 m² la part d'espaces verts de pleine terre demandée).

- Les jardins sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant un substrat supérieur à 15 cm, sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de jardins sur dalle ou toitures végétalisées sont comptabilisés comme 5 m² d'espaces verts).

- Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre, avec un minimum de 15%.

Dans le secteur UXb :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts dont au moins 30 % de pleine terre.

B - Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface éco-aménageable / surface de la parcelle

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface éco-aménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface éco-aménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000 m^2 sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3 m^3 bénéficiera de 100 m^2 de surface éco-aménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m^2 :

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+…+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m^2, un espace de pleine terre de 100 m^2 et une mare de 20 m^2 bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160 m^2

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface éco-aménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5 m de haies et 10 m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante :

(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30 m^2

La surface éco-aménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface éco-aménageable est ainsi de : 100+160+30=290 m^2.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.

2 - Au moins 20% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

3 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit-terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40 cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit-terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40 cm et < 80 cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit-terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80 cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m2)
H1 – Arbre de petit développement	5 m2
H2 – Arbre de grand développement	10 m2
I1 – 1 m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1 m2
I2 – 1 m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1 m2

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.14

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.14

Dispositions générales :

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

• Au moins **20%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.

• Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur comprenant la gare de Fontenay-sous-Bois uniquement, au moins 10% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et au moins 5% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.14

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Au moins 50% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Toutefois, dans le cas où le pourcentage en pleine terre ne serait pas respecté, le nombre de m^2 manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1 m^2 de pleine terre = 2 m^2 d'espaces verts.

3 - Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.14

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone :

1 – **Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :**

Au moins 75% des espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

2 - **Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :**

La superficie des espaces verts représentera au moins 20% de la superficie de la partie de terrain située au-delà des bandes de 27 m et de 32 m. De plus, il sera exigé un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m² d'espace vert.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.14

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Dispositions applicables à la zone

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

1 - Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

Sont comptabilisés dans ces surfaces les toitures et les murs végétalisés, d'une superficie supérieure à 10 m². A ces surfaces sera appliqué un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).

2 - Le long des linéaires de commerces /artisanat / services ou dans le cas où le rez-de-chaussée de la construction comprend majoritairement des locaux à usage de commerce / artisanat / services, ce taux est ramené à 10% minimum d'espaces verts de pleine terre.

3 - Au moins 50% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.14

Dispositions applicables à la zone :

- Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre.

- La création de parcs de stationnement perméable (permettant l'infiltration des eaux pluviales du type : Evergreen) permet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5 m² la part d'espaces verts de pleine terre demandée).

- Les jardins sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant un substrat supérieur à 15 cm, sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de jardins sur dalle ou toitures végétalisées sont comptabilisés comme 5 m² d'espaces verts).

- Les murs végétalisés d'une superficie supérieure à 10 m² sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d'espace vert.

Pour la commune de Vincennes - UX.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

Coefficient de biotope = surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)*

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Les espaces libres représentent au minimum **40%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article U9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités pour partie en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **20%** minimum de la superficie totale du terrain. **5 %** de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et **10 %** dans les autres cas ;
- 10% minimum de la superficie totale du terrain*, sauf dans les cas visés à l'article U9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5%** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées*. Les surfaces éco-aménagées* sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2.**

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	**JARDIN EN PLEINE TERRE**	**JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE**				**SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)**	**MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)**
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1 m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

Article UX.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.15

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

1 - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

2- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

3 - La marge de recul définie à l'article UX.6 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

4 - Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre du présent article.

5 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

6 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m^2 seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

7 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage…) aux bitumes et enrobés.

8 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques…

9 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5 m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.15 :

Dispositions générales

1 - Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

2 - Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

4 - Pour les constructions et parcelles d'activité, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

5 – Pour les constructions et parcelles d'activité, la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

6 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m^2 seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances. Les auvents de protection solaires des véhicules installés sur les parkings sont autorisés. Ils peuvent être équipés de panneaux solaires.

7 – Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage…) aux bitumes et enrobés.

8 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques

9 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5 m par rapport à la clôture seront, sur 50 % de cette surface, obligatoirement plantés.

10 - Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre favorisant particulièrement l'économie de la ressource en eau (par récupération des eaux de pluie ou par circuit fermé prioritairement sans être exhaustif du développement des évolutions technologiques participant à cette économie des ressources naturelles).

11 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.15 :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum ;

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ;

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 1,50 m, remplie de terre végétale) pour 100 m^2 de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.

- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20/25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m^2.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

Pour le secteur UX2 :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

- Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

- Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

- En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.

- Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIVE ARBUSTIVE	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

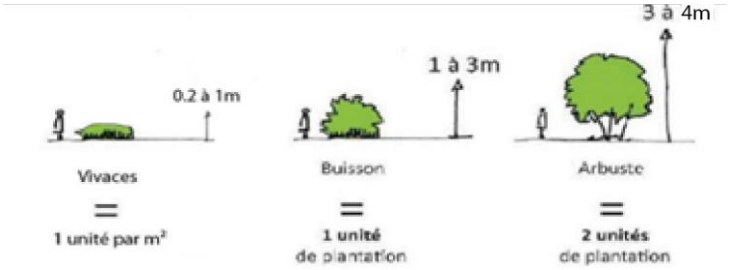
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- a minima une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.15 :

En UX1 :

1 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis…) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

2 - Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être recouvertes d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

En UX2 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

2 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

En UX3 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 - Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.15 :

A - Dispositions générales

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 paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article UX4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

B – 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* dès lors qu'elle existe.

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 40 m^2 d'espaces verts* dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

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.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.15 :

Dispositions applicables à la zone :

1 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

2 - **Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX9 :**

Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m.

3 – **Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX9 :**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Règle particulière :

4 - Pour les équipements et services publics d'intérêt collectif (SPIC), dans la partie de terrain comprise au-delà des bandes de 27 m et de 32 m, sur une profondeur de 125 m comptée à partir de la bande ou de la distance de 27 m de l'alignement de l'avenue de Paris :

5 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m. Ils seront traités dans un souci de qualité paysagère. Les voies de desserte ainsi que les espaces affectés au stationnement de véhicules seront agrémentés de plantations.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.15

A – Principes généraux

En complément des dispositions de l'article UX.14 :

1 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces perméables (engazonné de type Evergreen, pas japonais, sablés, dalles, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., salon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

2 - De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

B - Plantations et aménagements paysagers

1 - Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants : 1 arbre à moyen développement pour 200 m^2 d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

3 - Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Île-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Île-de-France.

4 - La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

5 - Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l'article UX14.

C - Plantation des parkings à l'air libre

1 - En application des articles 14 et 15, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

2 - La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 15 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

3 - Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.15

Dispositions applicables à la zone :

1 – Pour es parcs de stationnement publics ou privés, les aires de stationnement en surface et non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

2 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Pour la commune de Vincennes – UX.15

A - Traitement des espaces libres

1 - 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. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), 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 composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- 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 et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- 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.

B – Aspect qualitatif

1 - Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

2 - La végétalisation des espaces verts* et des surfaces éco-aménagées* 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.

3 - Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

4 - Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

5 - Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages, définis à l'article UX.11, de façon qu'ils participent au paysage de la rue.

6 - Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Article UX.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.16

1 - Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2 - Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

3 - Pour la mare figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol, est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

4 - Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

5 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

6 **-** Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques, ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations ;
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.16 :

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les espaces paysagers protégés figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

3 - 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 même qualité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.16

1 – Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 -Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres 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.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.16

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de

hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres au minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.16

Dispositions applicables en secteur UX3 :

1- Les espaces paysagers protégés identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien, et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés devront permettre la valorisation de ces espaces par des mesures compensatoires de plantation et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après. L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Dans cette hypothèse, l'arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement, il devra notamment être non allergène et non toxique.

2- Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3- Groupes d'arbres d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres

d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

2- Les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.16

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.16

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Vincennes – UX.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules

des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés_doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm ;
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-1

1 - Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

2 - Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m^2.

3 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

4 - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

5 - Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 mètres de longueur.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UX.17-1

1 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

3 - Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera close et couverte et intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction, notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

4 - Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

5 - Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UX.17-1

Dispositions générales :

1 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

2 - Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

3 - De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

1 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

2 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

3 - Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

4 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

5 - La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.17-1

Sauf contrainte technique avérée :

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Pour la commune de Maisons-Alfort UX.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300 m.

Pour la commune de Saint-Mandé UX.17-1

1 - Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés, en partie ou en totalité, en sous-sol de la propriété.

2 - Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

3 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies à l'article UX.17-6, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de surface de plancher dans ce cas, seule la surface de plancher créée sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

4 - Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves (article UX.17-6), les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UX.17-1

1 - À partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.17-1

1 - Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

2 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes UX.17-1

1 - Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol…), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

2 - Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UX.14 et UX.15.

3 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne : :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Joinville-le-Pont :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
  Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir.
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile, voire impossible.

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans le cas d'une rampe à double sens ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50 m.

Pour la commune de Vincennes ;

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-4

1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

2 - En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

3 - En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

4 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UX.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UX.17-4

Changement de destination et extensions :

1 - Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

2 - En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m^2 de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.17-4

1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel

ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UX.17-4

Uniquement pour UX1 :

1 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux est inférieure ou égale à 80 m^2,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

2 - Dans le cas contraire, le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune de Maisons-Alfort UX.17-4

1 - 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.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UX.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.
- Le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes UX.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle de paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou à propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UX.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigée par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou à propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UX.17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Saint-Mandé UX.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UX.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou à propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes UX.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	il est exigé un minimum : o 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m² ; o 2 places de 61 à 200 m² de surface de plancher ; o 3 places au-delà de de 201 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. o 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État	il est exigé un minimum : o 1 place de stationnement par logement o 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	Il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Pour les constructions à sous-destination d'industrie : Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher. Dans le périmètre du site des studios de Bry, pour les constructions à sous-destination d'entrepôts et les constructions à sous-destination d'industrie : Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	
Commerces et artisanat	Il sera prévu : - 1 place par 350 m² de surface de vente pour les commerces, - 1 place pour 350 m² de surface de plancher pour l'artisanat. Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.	
Hébergements hôteliers	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévu : • une aire de livraison de 100 m^2 pour 6000 m^2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévu : • une aire de livraison de 100 m^2 pour 6000 m^2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100 m^2 pour 6000 m^2 de surface de plancher.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par tranche de 75 m² de S.D.P. Dans tous les cas, le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par logement. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 70 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m² de S.D.P.	
Commerces et artisanat	S.D.P. inférieure à 150 m² : 1 place Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m² et inférieure à 3000 m²: 1 place pour 75 m² de S.D.P. Commerces de + de 3 000 m² : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	
Hébergements hôteliers	Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre supérieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les services et commerces situés dans les gares : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. Pour les constructions privées d'intérêt collectif :	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.17.6

Les dispositions suivantes valent uniquement pour le secteur UX1 :

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Réglementation maximum (norme plafond) Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de 500 m dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'un bâtiment de moins de 50 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Dans un rayon autour de la gare RER de 500 m dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. Dans le cas d'un bâtiment de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente. Il est exigé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.	
Hébergements hôteliers et touristiques	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)	fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Dispositions particulières applicables à toute la zone :

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0,5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500 m. d'une gare ou de transport collectif en site propre. *

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par logement minimum.	1 place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non règlementé
Bureaux	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher 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...). Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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.	

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Bureaux	- 1 place maximum pour 70 m² de SDP	- 1 place pour 90 m² de SDP
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.17.6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	Norme plancher	Norme plafond
	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt.	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : 1 place / 50 m² de Surface de plancher (norme plafond – maximum) - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 place / 50 m² de Surface de plancher **Artisanat** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.17.6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,6 place de stationnement par logement	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.	
Bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher.	Il ne pourra être construit plus d'une place par 60 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	1- Pour les constructions d'entrepôts autorisées dans le secteur de l'OAP Pôle Image de l'Est Francilien, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 5% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 3 000 m² de surface de plancher. 2- Dans les autres secteurs de la zone : En fonction des besoins.	
Commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher.	
Hébergements hôteliers	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	• pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :	• pour les constructions de logements : 0.9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	- aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	- aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0.50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)	Toutefois, pour les établissements médicalisés : • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks…), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total pris comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total pris comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UX.18

À titre indicatif, il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75 m² par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5 m² par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m² de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m² de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m² de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Établissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis

simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UX.18

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5 m^2 par logement pour les constructions de deux logements et plus. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès

réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires et aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.18

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélo est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m^2.

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m^2 de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m^2 de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m^2 de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéosurveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	*Studios, T1 et T2 :* 1 par logement *T3 et + :* 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux		

(dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitué principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour la commune de Vincennes - UX.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - **Pour les établissements d'enseignement secondaire**

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

1,5 m^2 de surface pour 100 m^2 de surface de plancher créée

5 - **Pour les autres destinations**

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100 m^2 de surface de plancher créée

Paragraphe UX.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UX.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.19

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains, ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 5.50 mètres de largeur. Toutefois, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera, l'accès précité pourra être remplacé par un accès disposant de deux chaussées distinctes, ayant toutes deux la largeur réglementaire de 3 à 5,50 mètres, respectivement dédiées à l'entrée et à la sortie des véhicules, et séparées par un terre-plein ou tout dispositif équivalent.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- Pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

Lorsque deux accès sont ainsi autorisés chacun d'eux peut, le cas échéant, disposer de deux chaussées distinctes dans les conditions et modalités énoncées au paragraphe 1.

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

4 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation au principe général de l'article 3.e des dispositions générales du règlement et au point 5 des dispositions communales de Bry-sur-Marne de l'article UX2 (secteur UXa) applicable dans le périmètre des Studios de Bry, les dispositions du présent article s'applique à l'échelle de chaque lot ou terrain après division.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.19

1 - Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

4 - En cas de création de parkings en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.19 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune de Maisons-Alfort UX.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.19

1 - Le permis de construire peut être également refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;

- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.19

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, et en état de viabilité.

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 ;

- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22 m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UX.19

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 – S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 - Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

3 - La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

4 - 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 UX.20 : Voirie

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.20

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains, ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.20

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

3 - Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.20 :

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Règle générale :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. 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.

2 - 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.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.20

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Tout terrain* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte plus de 300 m² de surface de plancher.

3 - Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

4 - En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m. (ex : conditions d'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

5 - Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.20

1 - Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

2 - Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22 m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UX.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - 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 Desserte par les réseaux

Article UX.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaires existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux-vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage) doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaires est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et de zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer a minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24 h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place des systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les

emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou de locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles, et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixéees par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée, cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article UX.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.9. ZONE URBAINE DE PROJET « UZ »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 14 octobre 2025

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UZ 4

Préambule 5

1. Paragraphe UZ1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 6

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions 6

Article UZ.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

Article UZ.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 15

Article UZ.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 15

Article UZ.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 16

Article UZ.5 : Préservation de la diversité commerciale 17

2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 19

Article UZ.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 19

Article UZ.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 26

Article UZ.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 36

Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions 40

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions 43

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51

Article UZ.11 : Aspect extérieur des constructions 51

Article UZ.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 61

Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales 63

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 66

Article UZ.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 66

Article UZ.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 70

Article UZ.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 74

2.4 Stationnement 75

Article UZ.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 75

Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos 91

3. Paragraphe UZ.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 94

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 94

Article UZ.19 : Accès 94

Article UZ.20 : Voirie 97

3.2 Desserte par les réseaux 100

Article UZ.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 100

Article UZ.22 : Électricité – Téléphone – Internet 107

3.3 Emplacements réservés 108

Dispositions applicables à la zone UZ

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la règlementation.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	Sans objet	
Charenton-le-Pont	UFb (Escoffier)	UZ1
	UFb (Bercy 2)	UZ3
	UG (Martiniquaise et AP-HP)	UZ2
Fontenay-sous-Bois	UBa1	UZb
	UFb	UZb et UZx
	UFc	UZa et UZr
	UG	UZc
	UBc	UZp
Joinville-le-Pont	UH	UZ1
	UNa	UZ2
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	U4	UZ
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	1AUme	UZ
Vincennes	Sans objet	

Préambule

Pour la commune de Charenton-le-Pont

La zone UZ correspond au secteur du projet Charenton-Bercy. Elle comprend trois secteurs :

UZ1 : Mutation de la parcelle Escoffier

UZ2 : Mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP

UZ3 : Mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

Cette zone est concernée par l'OAP Charenton-Bercy. En complément des prescriptions ci-après tout projet doit donc être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Charenton-Bercy.

La zone UZ est une zone spécifique visant à la réalisation d'un projet d'envergure pour la commune de Charenton.

À ce titre, certaines définitions inscrites dans les dispositions générales du présent règlement ne sont pas adaptées et ne s'appliquent pas à la zone UZ. Dans ce cas, des définitions spécifiques s'appliquant uniquement à la présente zone sont inscrites au sein des articles concernés de la zone UZ.

Pour l'application du présent règlement, les règles s'appliquent à l'échelle globale de l'assiette de la demande de permis de construire (valant division ou non), y compris si celle-ci se compose de plusieurs unités foncières.

De même, dans le cas d'un ensemble immobilier unique donnant lieu à des permis de construire distincts, les dispositions du présent règlement s'appliquent globalement à l'échelle de la ou des unité(s) foncière(s) sur lesquelles portent les demandes de permis. Le périmètre ainsi formé par l'assiette de la demande de permis de construire, ou par la réunion des assiettes de plusieurs demandes se rapportant à un ensemble immobilier unique, doit donc être regardé comme constitutif d'un seul et même terrain pour l'application du présent règlement, et dont seules les limites périmétrales sont prises en compte, notamment pour l'application des règles d'implantation. Toutefois, des dispositions spécifiques s'appliquent aux articles 4, 6 et 13 du présent règlement de la zone UZ.

Enfin, une partie du secteur du projet est concerné par une vocation ferroviaire, qui ne doit pas être entravée par la mise en œuvre du projet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois

- Le secteur UZa, correspond au secteur de développement la plus importante à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. Il intègre le secteur à plan-masse « Periastre » ;

Pour tenir compte des spécificités du secteur de l'Avenue de Val de Fontenay, le règlement du PLUi comprend un secteur de plan masse Avenue Val de Fontenay prévoyant des règles particulières qui ne trouvent à s'appliquer qu'en cas d'opération de démolition-reconstruction de l'intégralité de l'ensemble immobilier existant.

- Le secteur UZb, correspond au secteur de transition entre les espaces de développement et les espaces résidentiels ;

- Le secteur UZc, correspond au secteur urbain mixte à vocation économique à renforcer ;
- Le secteur UZp, correspond au secteur pavillonnaire à maintenir ;
- Le secteur UZr, correspond au secteur de réhabilitation des constructions existantes pouvant accueillir ponctuellement des constructions nouvelles ;
- Le secteur UZx, correspond au secteur d'activité à maintenir.
- Le secteur UZy correspond au secteur de projet priorisant la réhabilitation des constructions existantes et autorisant de manière ponctuelle des constructions neuves

1. Paragraphe UZ1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	**X**		**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune
	Exploitations forestière	**X**		
Habitation	Logement	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune
	Hébergement		**X**	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.* **Saint-Maur-des-Fossés :** Voir UZ.2 pour la commune **Villiers-sur-Marne :** Voir UZ.2 pour la commune
	Restauration	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Hôtels	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**Charenton-le-Pont :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	
	Cinéma		**X**	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**	
	Salle d'art et de spectacles		**X**	**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Équipements sportifs		**X**	
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**Fontenay-sous-Bois** : UZx	**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune **Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune
	Entrepôts	**X** **Charenton-le-Pont :** Voir UZ.1 pour la commune	**Fontenay-sous-Bois** : UZc et UZx	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune **Joinville-le-Pont :** Voir UZ.2 pour la commune **St Maur-des-Fossés** : Voir UZ.2 pour la commune
	Bureaux	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune	**X**	
	Centres de congrès et d'exposition	**X**	**Charenton-le-Pont :** Voir UZ.2 pour la commune	**X** **Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune **Villiers-sur-Marne :** Voir UZ.2 pour la commune

Article UZ.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de voisinage,

- soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
- soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

c – Les décharges, les dépôts à l'air libre, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.). Ne rentrent pas dans cette catégorie les ressourceries et les plateformes de réemploi.

d - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ou caravanes isolées constituant un habitat permanent.

e -Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

f – Dans le périmètre d'attente d'un projet aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions, les réhabilitations ou toute création d'une surface de plancher supérieure à 20 m2.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.1

- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article UZ 2 ;

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;

- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UZ.1 :

1- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe (5-12-1d) du présent règlement sont interdites.

2- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

3- Les centres de congrès et d'exposition

Dispositions applicables aux secteurs :

- En secteur UZr :

- les constructions nouvelles sont interdites, sauf les EICSP.

- En secteur UZx,

- les constructions à destination d'habitation sont interdites,
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

- En secteur UZp,

- les constructions à destination de restauration.
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UZ.1 :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ.2 ;

- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent ou temporaire, camping, habitations légères de loisirs ;

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industries et entrepôts.

Article UZ.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces ou à de petites activités, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine).
- à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation et qu'ils ne créent pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics, réseau de transport du Grand Paris…).
- **St Maur-des-Fossés :** s'ils sont compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'écoquartier du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

c – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique.

d - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

e - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

f - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

g – **Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

h - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.2 :

Sont autorisées :

- Les installations et constructions à usage d'entrepôts situés sur les emprises ferroviaires.

- Toute construction et/ou installation liée à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires et des transports collectifs sont autorisés

- Les centres de congrès et d'exposition

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UZ.2 :

Tous les secteurs, excepté UZr :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - 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, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds).

En secteur UZr uniquement :

1 - La réhabilitation et la surélévation sous réserve de l'article 10 et le changement de destination sont autorisées.

2 - Les extensions et les constructions annexes dès lors qu'elles ne réduisent pas les espaces végétalisés existants et qu'elles ne dégradent pas de plus de 10% le pourcentage existant d'espaces libres (dont les espaces libres sur dalles) à l'échelle de l'unité foncière et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du projet et/ou si la destination contribue à l'animation du rez-de-chaussée.

En secteur UZx :

- Les constructions à destination d'industrie

En secteur UZb et UZc :

- Les constructions à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UZb :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UZp :

- Les constructions à destination de bureaux sont interdites.

En secteur UZy :

Le secteur étant affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestre, il est rappelé que 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.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UZ.2

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

2 - Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

3- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement, et à la double condition :

- Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
- Que la superficie d'entreposage représente moins de 50 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

En UZ2 :

1- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

3- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire

4 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

5- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UZ.2

1 - Les commerces sont obligatoires en rez-de-chaussée, le long du grand mail piéton animé figuré dans l'OAP, ou de l'avenue Pierre Sémard. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

3 – Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

4- : Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » repérés au plan de zonage (4-1) ou au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UZ.2

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

2 - Sont également soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et les ICPE liés aux constructions et installations s'ils sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ;
- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

- Les constructions et installations à destination du CG94 dans le cas de la réalisation du transport en commun en site propre et du bassin de rétention
- Les installations destinées à l'agriculture urbaine en toiture.
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article UZ.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr et UZy :

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Cet article ne s'applique pas au **secteur de plan masse Périastre**.

Article UZ.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.4

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.4

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,

- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,

- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'État pérenne supérieur à 30 ans,

- la mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.4

Sans objet.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.4

1 - Les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux.

2 - Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial…), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Article UZ.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.5

Dispositions complémentaires pour les linéaires actifs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

Cette disposition s'applique aux rez-de-chaussée adressés sur les futurs espaces publics identifiés comme « Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme » au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières, quand bien même la limite entre les futurs espaces publics et l'îlot se situerait plus en retrait que l'emprise minimale des futurs espaces publics.

Les rez-de-chaussée des constructions situés le long de ces linéaires ne peuvent être à destination d'habitation. Sont toutefois admis les locaux accessoires et espaces communs liés à l'habitation (locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, les locaux techniques et de stockage, les espaces liés au stationnement…).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.5

Sans objet.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.5

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » ou « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint)» repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations sont interdites à l'exception :

- les commerces et services

- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
- les activités artisanales ;
- les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UZ.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.6

Définitions :

Définition de la voie publique :

La voie publique s'entend comme voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Définition de l'emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, actuels ou futurs, ouverts au public ou correspondant à des infrastructures de transport (emprises ferroviaires, etc.) qui ne répondent pas à la notion de voie (les places, aires de stationnement publiques, etc.).

Pour cette disposition, les équipements publics tels que les parcs, cimetières, écoles, terrains de sports, etc., ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.

Définition d'une voie privée ouverte à la circulation :

Est considérée comme voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès (ce dernier peut toutefois être limité à certains services et livraisons), à l'exception des espaces ouverts inclus dans des îlots.

Définition d'un espace privé ouvert :

Est considéré comme espace privé ouvert tout espace privé inclus dans les îlots dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et qui ne répond pas à la notion de voie (circulation piétonne, espace vert, etc.).

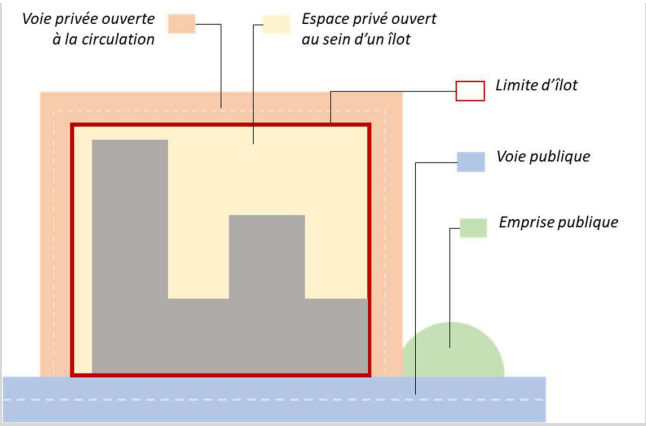
Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;

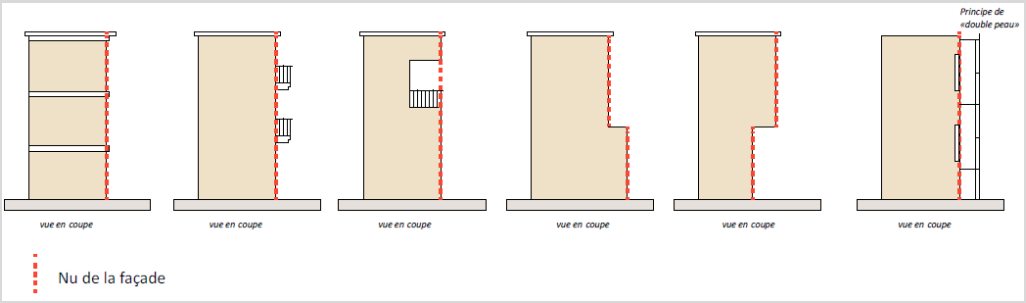
- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.



<u>Définition du nu de la façade :</u>

Le nu de la façade est la côte extérieure du plan général de cette façade en tous points, tous saillies et débords et double peau exclus. Une façade ajourée de loggia constitue le nu de la façade.



(le retrait se calcule par rapport à l'implantation la plus défavorable)

<u>Calcul de l'implantation et du retrait</u> : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

<u>Rappel</u> :

S'agissant des emprises ferroviaires, doivent être respectées les règles de retrait issues des servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports, relatives à la conservation du domaine public ferroviaire.

Dispositions générales :

- Les constructions ou parties de construction sont implantées à l'alignement et/ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, il n'est pas imposé de marge de retrait minimale sous réserve que les décrochés ou retraits ne compromettent pas la mise en valeur de la continuité bâtie.

- Seules les saillies de type corniches, débords de toiture auvents, modénatures (y compris les enseignes) et structures supports aux végétalisations verticales et descentes d'eau pluviale sont autorisés au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées et des voies privées ouvertes à la circulation.

- Sont admises les constructions en surplomb des emprises ferroviaires, hors débords et balcons.

- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions complémentaires outre les saillies autorisées dans les dispositions générales:

- Le long du linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique, Les saillies et débords au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées sont autorisés dans la limite d'une profondeur de 2 mètres et à partir du niveau R+2 à l'aplomb du débord.

- Au sein du secteur de débord spécifique identifié sur le document graphique : La construction peut présenter un surplomb de l'espace public - sous la forme d'un élargissement progressif de la construction - de 5 mètres maximum compté à partir de la limite de l'îlot (cf. schéma de principe ci-dessous).

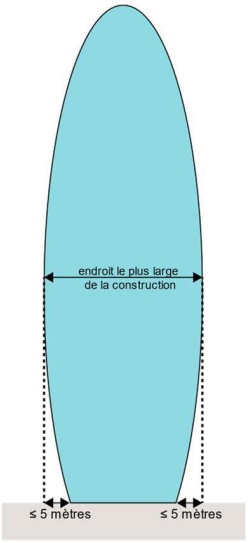


Schéma illustratif en coupe

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.6

Dispositions générales :

1 – **Le secteur UZr et le secteur UZy ne sont pas règlementés**. Pour les autres secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions ne pourra excéder une marge de retrait comprise entre 4 mètres et 6 mètres.

3 – Dans tous les cas, la façade sur rue devra être séquencée au-delà du rez-de-chaussée, en présentant des rythmes de façade diversifiés (ex. : décrochés et des reculs partiels, en implantation et/ou en surélévation, …)

4 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets, aux d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat ;
- En cas de prescription inscrite sur les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour permettre des décrochés ponctuels permettant de diversifier le rythme architectural du projet.

5 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

6 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.6

***Champ d'application** :*

Voie : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- terrains existants à la date de la demande d'autorisation,

- ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Préambule

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UB7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UB6 sera applicable à l'ensemble des voies.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

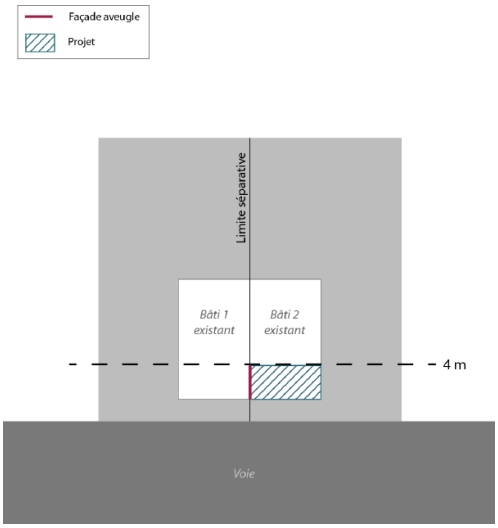
Disposition applicable à la zone

En secteur UZ1

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

En secteur UZ2

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 0,80 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).



Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

Dispositions particulières :

En UZ2 :

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant

à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.6

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- *les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur,*
- *les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur,*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,*
- *les perrons.*

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Dispositions générales

1 - Le long du grand mail animé identifié dans l'OAP « ZAC des Facultés », les constructions seront implantées à l'alignement.

Le long des autres voies et espaces verts publics, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

2 - Le long de l'avenue Didier, l'implantation des constructions ne pourra pas être continue, des alternances entre implantation à l'alignement et implantation en retrait de cet alignement devront être respectées.

3 - Le dernier étage des façades situées à l'alignement des voies publiques, devra être réalisé en combles, ou en attique avec un retrait de 2 m minimum.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Disposition applicable à la zone

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

2 - Sont admises des saillies en avancée du plan des façades des constructions sur voiries dès lors qu'elles favorisent la composition architecturale des bâtiments à construire et aux conditions suivantes :

- Les saillies et les débords de constructions ne sont autorisés qu'à partir du R+2 ;
- La saillie et le débord peuvent être réalisés de façon cumulative dans une même opération à condition qu'ils n'excèdent pas le plan de l'alignement de plus de 3 mètres en surplomb sur le domaine public. Le débord sera, quant à lui, limité à 1,60m de profondeur. Sur cette même opération, les débords ne sont pas autorisés que sur 2 façades et ne pourront représenter plus de 45% du linéaire pour chacune des façades.

3 - Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

Article UZ.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.7

Champ d'application :

• Vues directes :

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m2), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m2 tels que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.,

b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

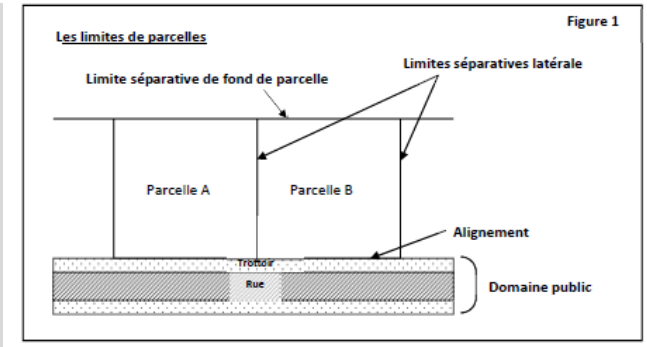
• Limites Séparatives

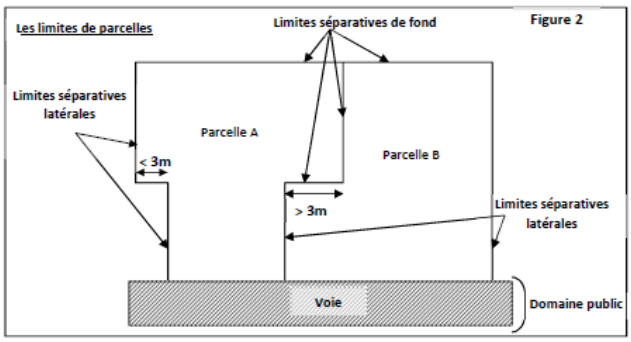
Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

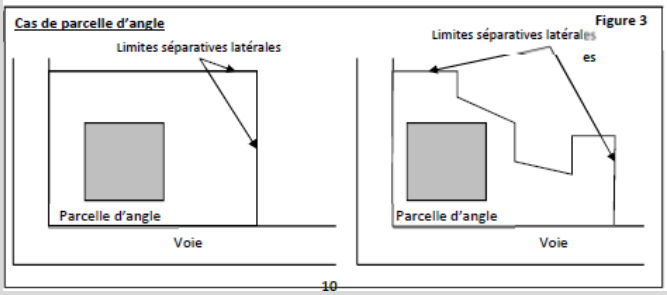
Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 et 3).







10

Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

<u>Dispositions générales</u> :

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
- Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite, une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire : aucune disposition générale ni particulière du présent article ne leur est applicable.
- Au sein des marges de recul inscrites sur le document graphique (plan de zonage et plan des prescriptions particulières), l'implantation des constructions est interdite.

Dispositions particulières :

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3b :

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les parties de constructions, hors garde-corps, situées au-dessus d'une côte de 50 mètres NGF sont implantées :
    - Dans l'épure de la façade existante du terrain adjacent implantée sur la limite séparative : sur la limite séparative ou en retrait de 4 m minimum.

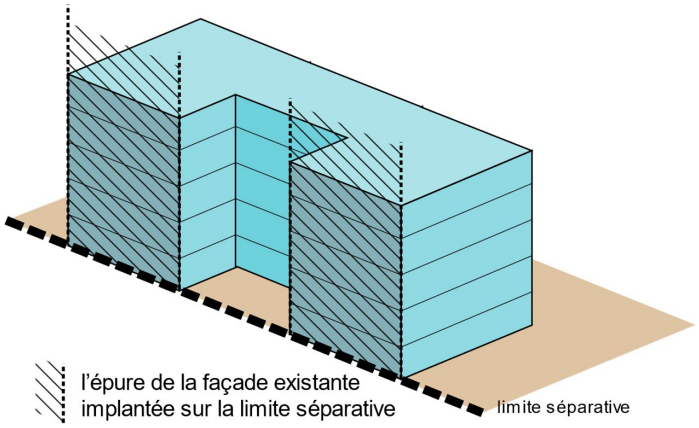
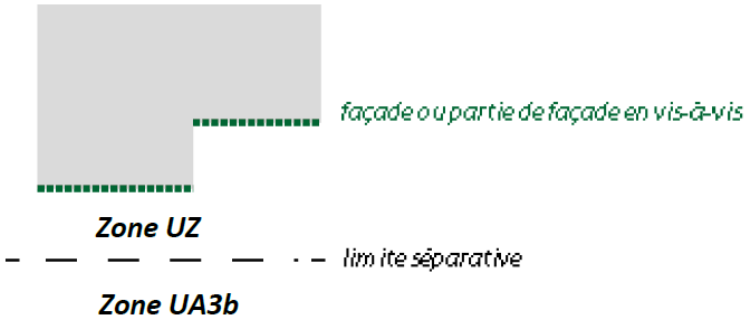


Schéma illustratif vue en 3D isométrique

- Dans les autres cas : en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

· Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **4 mètres**.

· Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **6 mètres**.



(schéma illustratif en plan)

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition notamment en biais entre une implantation en limite et/ou une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite,

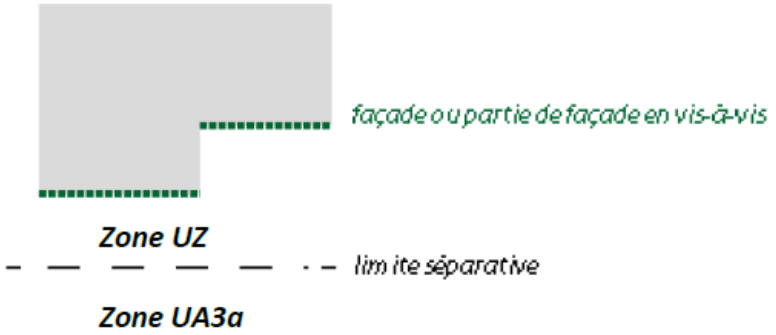
une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3a :

Des dispositions spécifiques concernant les principes d'accroches aux constructions existantes sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait :
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 6 mètres.

(Schéma illustratif en plan)



Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec une limite communale :

- Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 m.

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.



(Schéma illustratif en plan)

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 - Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- **Secteur UZa :** en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
- **Secteurs UZb, UZc et UZx :** en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H divisée par 1.5 de cette façade (L=H/1.5), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
- **Secteur UZr** : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.
- **Secteur UZp :** en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres
- **Secteur UZy :** en cas de façade comportant des baies ou en cas de de création de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à 1,90 mètres.

- **Ensemble des secteurs :** en cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

4 – Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives se fait à partir de 5 mètres.

5 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres en secteur UZp et 20 mètres en secteur UZa et UZb. La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 20 mètres en secteur UZc, excepté pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » qui n'est pas réglementée.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article

6 – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

7 - Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant

- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

8 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.7

Champ d'application :

Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 6 s'appliquera sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Dispositions générales :

En UZ1 :

1 - Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'articleL.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

2 - *Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :*

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- ou en retrait de 4 m. minimum.

Les terrasses ou balcons élevés à plus de 0,60 m. au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de 4.00 m. des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif de pare vue fixe formant écran d'au moins 1.90 m. de hauteur et opaque ou translucide.

3 - *Dispositions applicables aux EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP*

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- de 1,50 m. minimum dans le cas de :
  - façade(s) sans vue,
  - ou de nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m, et opaque ou translucide
- de 4 mètres minimum dans les autres cas.

En UZ2 :

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- 6 m. minimum,
- ou de 2,50 m. minimum dans les cas suivants :
  - façades sans vues
  - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
  - pour les piscines

Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus :

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au dans les dispositions générales,

- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée plus haut doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

Uniquement en UZ2 :

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés.

Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.7

Champs d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inferieure a 60 cm.*

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

<u>Baie :</u>

-Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

- Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les pavés de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

<u>Dispositions générales :</u>

1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

2 - En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de :

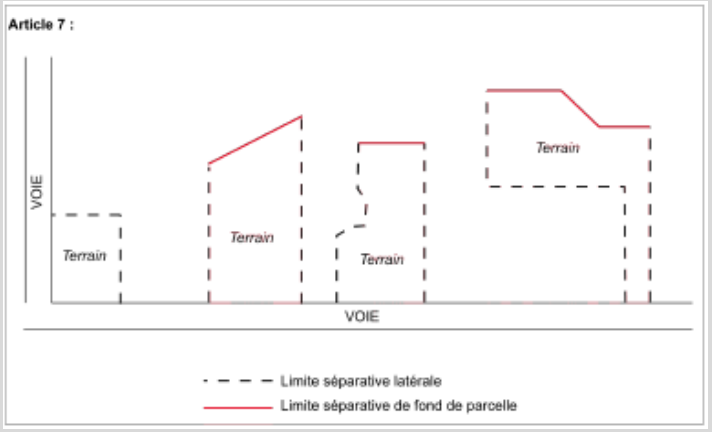
- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

3 - Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.7

<u>Champs d'application :</u>

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



<u>Vues directes</u> :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne

peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

Article UZ.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.8

Il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.8

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 – L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux autres constructions sur la même unité foncière se fait à partir de 5 mètres.

- Secteurs UZa, UZb et UZc :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZx :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade (L=H/3), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZp :

En cas de façade comportant des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

3 - Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant

- Secteur UZy : l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.8

En secteur UZ1

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'articleL.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

En secteur UZ2

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins 2,50 m. en l'absence de vue
- ou au moins 6,00 m. en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.8

Champ d'application :

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

• Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage ;*
- *les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront être contiguës. Dans le cas contraire, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

2 - Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, les pignons aveugles en vis-à-vis sont interdits.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.8

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.9

Il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture,*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels

Dispositions générales :

- Secteur UZa, UZy, UZb et UZx : Il n'est pas fixé de règle.

- **Secteur Uzc** : l'emprise au sol maximal est fixée à 50% pour les constructions à destination d'habitation et 75% pour les autres destinations.

- **Secteur UZp :** l'emprise au sol maximal est fixée à 40% pour l'ensemble des destinations.

- **Secteur UZr** : l'emprise au sol ne peut être diminuée par rapport à l'existant.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions à destination habitation existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.), d'équipements recevant du public et participants aux rez-de-chaussée actifs ou d'éléments permettant l'intégration urbaine du bâtiment.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.9

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Dispositions applicables aux secteurs :

En secteur UZ1

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme par le présent règlement

2 - Dispositions particulières

Pour les bâtiments existants, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation sont autorisés dans leurs emprises actuelles, à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

En secteur UZ2

L'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel*
- *les murs de clôture*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*

- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur tels que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m², ,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Dispositions générales

1 - L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en infrastructure), ne doit pas excéder 80% de l'assiette foncière.

Dispositions particulières

2 - L'article 1 ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à un espace public paysager de type parc, square ou jardin,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à l'avenue Pierre Sémard, dans le cas de l'implantation d'une programmation commerciale en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.9

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.10

Champ d'application :

Mode de calcul :

Le sol de référence à partir duquel est calculée la hauteur maximum des constructions est le niveau du seuil de l'accès le plus haut pour chaque construction.

Définition d'une construction :

Volume bâti disposant d'un accès propre (garde-corps et édicules techniques inclus). Une même construction au sens générique du terme peut donc se composer de plusieurs volumes bâtis à considérer chacun comme une construction distincte pour l'application du présent article.

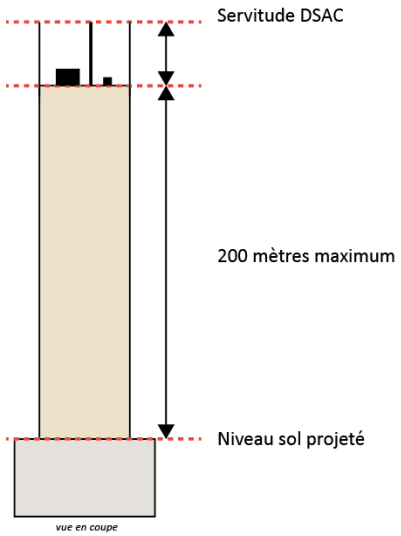
Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres, hors antenne et paratonnerre, et émergences techniques ponctuelles (telles que les gaines, cheminées, édicules techniques liés aux accès) ou dispositifs liés à l'agriculture urbaine/végétalisation ou à la production d'énergie.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions particulières :

· La hauteur maximale des émergences identifiées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Charenton-Bercy est fixée à 60 mètres (hors antenne et paratonnerre).

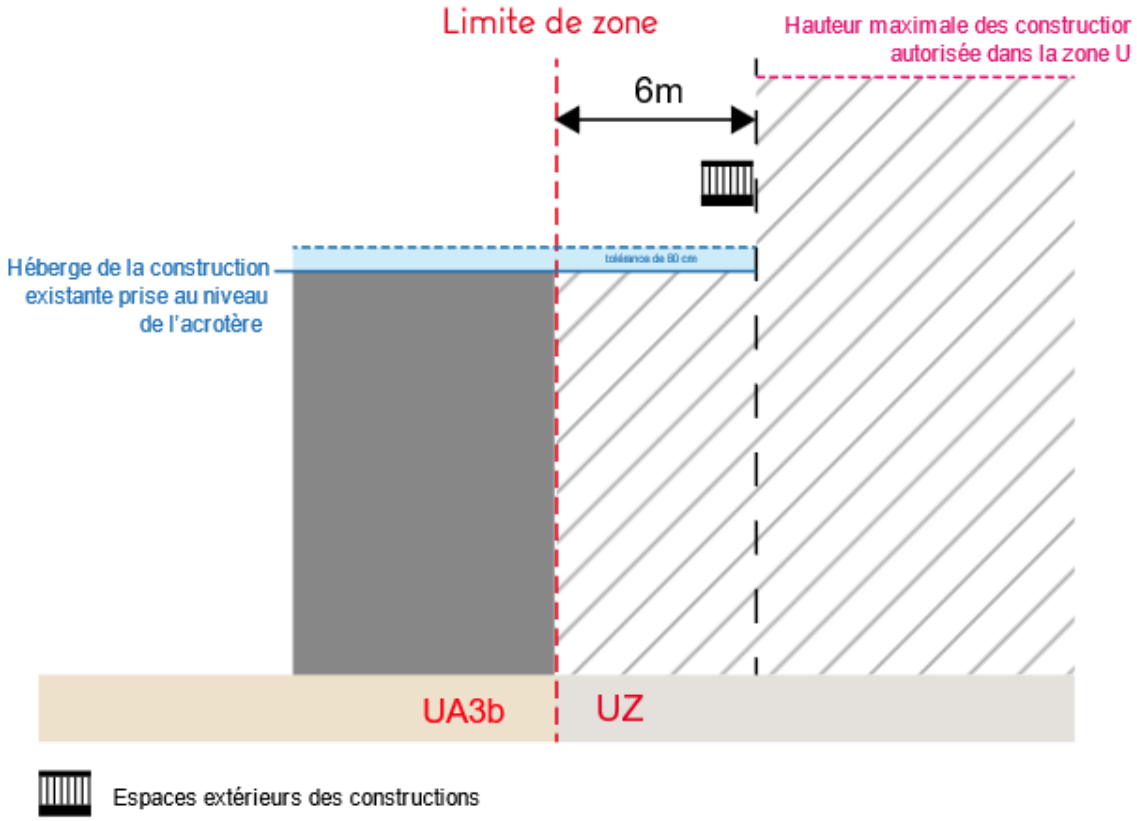
· Au sein du secteur de hauteur et débord spécifiques identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières de la zone UZ, la hauteur pour le dernier plancher accessible au public est limitée à 200 mètres maximum, la hauteur totale hors tout devant respecter la servitude hélicoptère définie par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC).



· Au sein de la bande de hauteur spécifique d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement identifiée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions hors émergences est fixée à 35 mètres.

· Au sein du secteur de gabarit spécifique identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de l'égout du toit des façades hautes du bâtiment de l'APHP donnant sur la rue Necker gardes corps, édicules techniques et d'accès inclus (hors antenne et paratonnerre) (cf. schéma UZ11).

· Dans une bande de 6 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de la limite avec la zone UA3b, la hauteur maximale des constructions (hors garde-corps, édicules techniques et espaces extérieurs des constructions type loggia, balcon ou débord de toiture - hors émergences identifiées au sein de l'OAP) est fixée à la hauteur de l'héberge (prise au niveau de l'acrotère des toitures avec une tolérance de 80 cm au-dessus de l'acrotère) des constructions existantes sur le terrain adjacent situé en zone UA3b implantées en limite ou en vis-à-vis de la limite séparative entre la zone UA3b et la zone UZ.



Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Définition d'un îlot : Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.

Dispositions générales :

1 – Hauteur maximale

En secteur UZa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres.

En secteur UZb le long l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres. Dans les autres secteurs UZb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres.

En secteur UZb le long de la rue la Fontaine, si l'insertion architecturale et paysagère le permet, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 27m, en cas d'implantation en retrait de 4m à 6m ;
- à 22m, en cas d'implantation à l'alignement.

En secteur UZc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

En secteur UZp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage

En secteur UZr,

1) Seuls les bâtiments existants de plus de 20 ans ont le droit à une surélévation, celle-ci doit intervenir en une seule fois dans la limite de 2 niveaux supplémentaires maximum.
2) Dans le cas d'une démolition partielle accompagnée d'une nouvelle extension du bâtiment existant, la hauteur de ladite extension ne pourra dépasser la hauteur moyenne du bâtiment existant.
3) Dans le cas d'une construction annexe, la hauteur est limitée à un seul niveau.

En secteur UZx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.*

En secteur UZy, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir de la dalle haute existante, c'est-à-dire du point le plus haut de l'ouvrage porteur horizontal en béton recouvrant un ouvrage enterré, est fixée à 25 mètres.

2 – Règle de la modulation des hauteurs

En secteur **UZa**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 15 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Ou alors, les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

En secteur **UZb**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Sur l'îlot urbain n°3 de la Pointe indiqué graphiquement au plan des secteurs de projet, la hauteur pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur et atteindre 50m maximum.

3 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UZ11.

4 - Règle dérogatoire :

En cas de bâtiments en structure bois, une majoration de 30 cm supplémentaires par niveau de plancher sera autorisée.

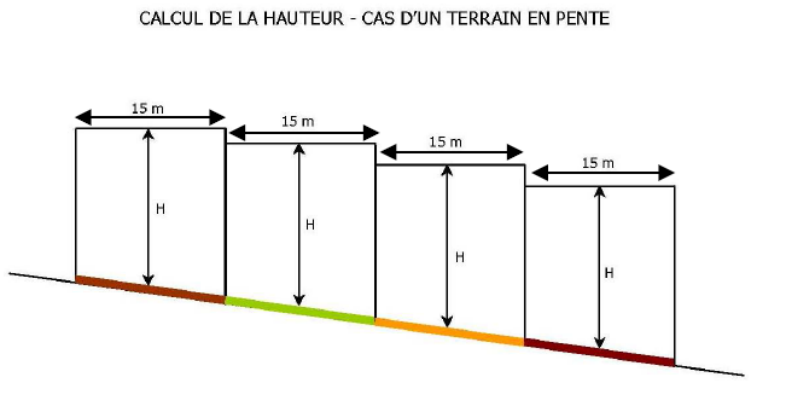
Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.10

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions applicables aux secteurs :

En UZ1

Les constructions nouvelles devront se conformer aux hauteurs maximales fixées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

Secteur de plan masse au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme (échelle 1/1000) :



Constructions existantes

Emprise maximum autorisée pour les constructions nouvelles

41,10 Hauteur maximale autorisée

(exprimée par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)

En UZ2 :

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

1 - La hauteur maximale des constructions est de 10 m. au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur pourra être dépassée, dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les EICSP, et les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Dispositions particulières :

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UZ6 ne pourra dépasser 3,20 m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.10

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture-terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture-terrasse).

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - À l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

Dispositions particulières

2 - Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du mail.

3 - Le long de l'avenue Pierre Sémard, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

4 - La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

5 - Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture,-terrasse aménagée et accessible par les habitants).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.10

Dispositions générales :

1 - La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau fini du sol (lors de la livraison du lot par l'aménageur au promoteur).

2 - Conformément aux zones définies à l'OAP « Marne Europe – Nord des Boutareines », la hauteur maximale des bâtiments est établie de 35m à 54m avec la possibilité d'implantation d'un bâtiment de grande hauteur (IGH) à +100m de haut maximum.

3 – Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs d'antennes-relais.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ.11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.11

Dispositions générales

- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doit être non visible depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, éoliennes, etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions particulières (1) :

La façade située sur la rue Necker et repérée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions patrimoniales est considérée comme façade à préserver.

Doivent être préservés :

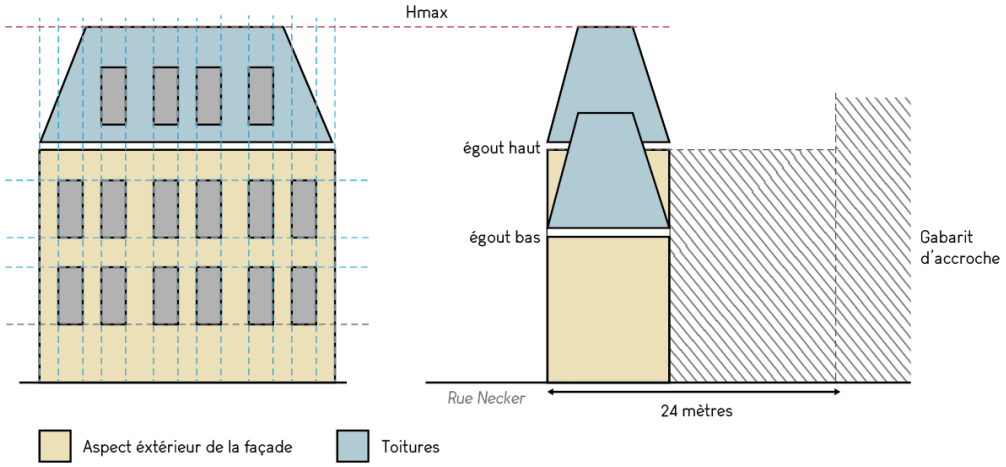
- La volumétrie générale.
- Les principes de composition et les grands équilibres
- Les éléments de modénatures (fresques, garde-corps…)

Sont interdits :

- La surélévation de la construction existante, à l'exception d'éléments techniques (gardes corps, édicules techniques et d'accès)
- Toute forme de recouvrement y compris liée à une isolation par l'extérieur.

Est autorisé :

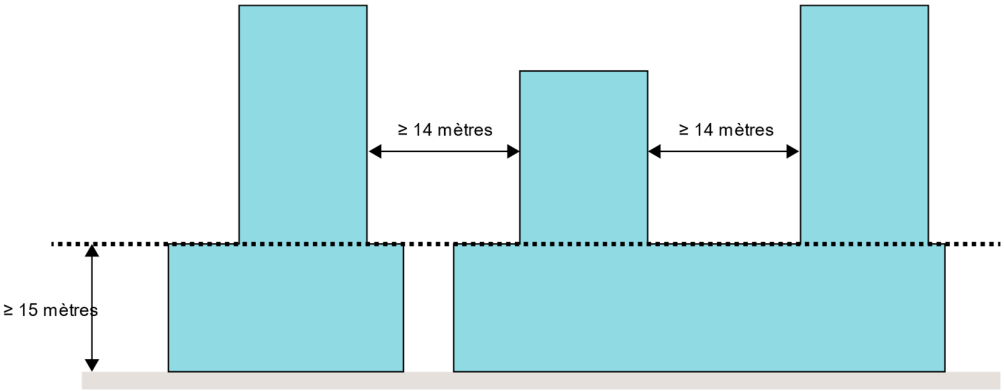
- La restructuration et le réaménagement intérieur de la construction.
- Toute adaptation du bâtiment et de sa façade liée à sa destination future, à sa mise aux normes et/ou à son accessibilité.
- L'extension de la construction sous réserve de présenter une hauteur inférieure à l'égout du toit des façades hautes sur une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite d'alignement sur la rue Necker.



(schéma illustratif en coupe)

Disposition particulière (2) :

Les blocs bâtis distincts et non contigus situés au-dessus de 15 mètres de hauteur par rapport au sol de référence défini à l'article 10 du présent règlement, et compris dans la bande d'implantation spécifique matérialisée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, sont implantés à une distance minimale de 14 mètres de façade à façade, calculée à partir du nu de la façade défini à l'article UZ6.



(schéma illustratif en coupe)

La disposition ci-dessus ne s'applique toutefois qu'aux nouveaux blocs bâtis entre eux, mais ne s'applique pas à un nouveau bloc bâti par rapport à un bloc bâti existant à la date d'approbation du présent règlement.

Ne constituent pas des blocs bâtis au sens des dispositions particulières ci-dessus et ne sont pas pris en compte pour l'application de ces dernières, les édicules, acrotères, locaux, ouvrages, installations techniques présents en toitures quelles qu'elles soient, ainsi que les habillages architecturaux (tels que maillage, pergolas, double-peau, etc.). Il en est de même des éléments de façade en vis-à-vis générés par des décrochés, redent ou renfoncement de façade, etc.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - 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 faîtage (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.

2- Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé 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 de 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.

2 - 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…).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - 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.

5 - À 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…).

6 - 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.

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À 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.

2 -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.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - 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.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – 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 avoisinantes.

3 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans le pan de la toiture si celui-ci est orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur 50% minimum de leur surface,
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - 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 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds 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.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou tout affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir.

2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

3 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

En UZ1 :

Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Traitement des façades

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

Toitures

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :

La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

En UZ2 :

Dispositions générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Matériaux

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

Réseaux et installations techniques

Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.11

Champs d'application :

Façades :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - RÈGLES GÉNÉRALES

Édicules techniques

Les édicules, ascenseurs et autres bâtis en excroissance seront intégrés au volume des constructions.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Des percées visuelles devront être aménagées sur les fronts bâtis afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale dans le projet.

Les pignons des constructions doivent être considérés comme des façades à part entière et faire l'objet d'un traitement architectural analogue aux autres façades.

Le long de l'avenue Didier, les façades ne devront pas être continues sur plus de 20 mètres.

Les attiques devront être en retrait de 2 m minimum sur les façades situées à l'alignement sur une des voies publiques. Sur les autres façades et sur 50% maximum du linéaire de façade concerné, il sera admis que le retrait de l'attique soit inférieur à 2 m ou que l'attique soit à l'alignement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture,-terrasse aménagée et accessible par les habitants).

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Il n'est pas fixé de règle.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Il n'est pas fixé de règle.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures en périphérie des îlots (voies ou limite de la zone) auront une hauteur maximum de 1,80 m. Les piliers pourront avoir une hauteur de 1,80 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Les clôtures en cœur d'îlot auront une hauteur maximum de 1,50 m. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Il n'est pas fixé de règle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Il n'est pas fixé de règle.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Il n'est pas fixé de règle.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.12

Non-réglementé

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.12

1-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.12

Règles relatives aux bâtiments et éléments protégés :

Les bâtiments et éléments protégés identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés en annexe du règlement (5-12-1e) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Travaux :

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.

- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

Intégration d'éléments techniques :

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.12

Non réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.12

Non réglementé.

Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.13

Non-réglementé

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.13

Non réglementé

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.13

Tout toit-terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m^2 devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit-terrasse, sauf pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express en cas d'impossibilité technique.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.

- quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m², ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 – Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.13

1 - Il n'est pas fixé de règle.

2 - Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article UZ.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.14

Les règles édictées dans cet article sont appréciées à l'échelle de l'îlot dans le secteur UZ1.

Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, étant précisé que :

- *la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;*
- *la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.*

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.

Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint. Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages, équipements et installations n nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Calcul des espaces végétalisés :

Le coefficient de biotope par surface :

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

- Superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique.

Type de surface	Valeur écologique
Surface imperméable	0
Toiture : Epaisseur de terre < 12 cm	0,2
Revêtement de sol semi-perméable	0,2
Toiture : 12 cm ⩽ Epaisseur de terre ⩽ 30 cm	0,3
Toiture : Epaisseur de terre ≥ 30 cm	0,5
Dalle : 30 cm ⩽ Epaisseur de terre ⩽ 80 cm	0,5
Dalle ou toiture : Epaisseur de terre > 80 cm	0,7
Pleine terre	1

Les jardinières permanentes constitutives du bâtiment sont considérées comme des surfaces végétalisées sur dalle.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.14

Définition d'un îlot *: Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.*

- Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint.

- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations n nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions générales :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

En secteur UZa :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZb :

- 25% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre. Pour les programmes d'activités, 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. 10% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZc :

- Pour la destination habitat **40%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

Pour les autres destinations, **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **10%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZp :

- 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et être traitée en jardin de pleine terre.

En secteur UZr :

- Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, de plus de 10% par rapport à l'existant, à l'échelle de l'unité foncière. Sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. Les espaces végétalisés existants devront être préservés.

La notion d'espaces libres en secteur UZr comprend également les dalles et les surfaces émergentes des locaux situés majoritairement en sous-sol, dont la configuration topographique du terrain engendre un dépassement de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.

En secteur UZx :

- **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **10%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZy :

- La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10% par rapport à la surface existante.

<u>En secteur UZa, pour les 3 « îlots urbains » inscrits sur le plan des secteurs de projet (4-2) :</u>

1 - Les obligations en matière de pleine terre seront mutualisables à l'échelle de l'îlot urbain, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer, à hauteur de :

- n°1 Auchan-Gare : 15% minimum
- n°2 Joncs-Marins : 20% minimum
- n°3 Pointe : 30% minimum

2 - Les obligations en matière d'espaces végétalisés seront à respecter à l'échelle de l'unité foncière à hauteur de 60% minimum.

3 - Dans le cas d'une toiture-terrasse, les conditions suivantes sont à respecter :

- Pour les bâtiments neufs de hauteur inférieure ou égale à R+7 : 60cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs de hauteur supérieure à R+7 : 30cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs en structure bois : 20cm minimum de substrat devront être respectés.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.14

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.14

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.14

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.15

- Cet article n'est pas réglementé (cf. article UZ.14) pour la commune de Charenton-le-Pont.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.15

Dispositions générales et espaces libres

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin 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'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	**JARDIN EN PLEINE TERRE**	**JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE**		**MASSIF ARBUSTIF**	**EVERGREEN**
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

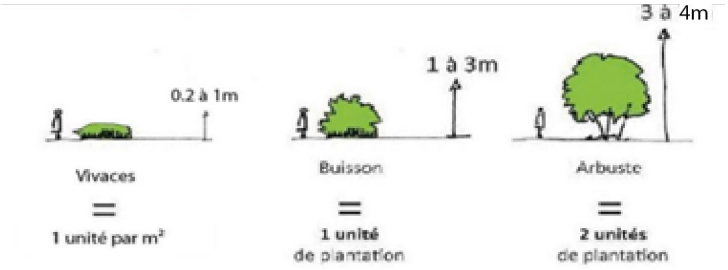
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre à petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Disposition particulière :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.15

Secteur UZ1 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

2 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Secteur UZ2 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 - Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.15

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.15

Les toitures végétalisées seront favorisées pour toute nouvelle construction.

Article UZ.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.16

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.16

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.16

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 Stationnement

Article UZ.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont UZ.17-1

Les obligations de stationnement :

- Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

- Dans ce cas, il peut être recouru à un foisonnement des places de stationnement projetées, mais le nombre de places de stationnement théoriquement créé avant application des hypothèses de foisonnement ne devra pas excéder le nombre de places maximum autorisé au présent article.

- Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Exemple :

Nombre de places de stationnement théorique créé avant application des hypothèses de foisonnement, à prendre en compte pour la comparaison au nombre de places maximum autorisé par le présent article du PLUi	Coefficient de foisonnement	Nombre de places réellement créé
100	20%	80

- Les dispositions relatives au foisonnement ne s'appliquent pas pour les obligations concernant les deux roues motorisées et les vélos.

- Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement pour automobiles existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération ou d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération ou ce projet précédemment ou concomitamment autorisé. Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-1

Champ d'application :

Banalisation : Méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans le parc de stationnement, sans que les places soient affectées.

Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

Mutualisation : Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Dispositions générales :

1) Caractéristiques des aires de stationnement

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée ;

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

2) Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement

- En secteurs UZa uniquement :

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- En cas de construction nouvelle, obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1).

Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions ;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 70% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies.

En secteurs UZb, UZc, UZx, UZy et UZr uniquement :

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1).

Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions :

- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UZ.17-1

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UZ.17-1

1 - Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

2 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions relatives aux secteurs parcs définis au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) :

3 - La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

4 - Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre seront réalisées, en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet, préférentiellement en sous-sol.

5- La réalisation des places de stationnement en superstructures est possible sous réserve d'une intégration architecturale, urbaine et paysagère soignée. Ces places de stationnement en superstructures et leurs accès seront obligatoirement intégrés dans le volume du bâti.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

La conception des ouvrages de parking en superstructure devra permettre la réversibilité du programme.

6 – Il est proposé la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations. La mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et/ou sur les autres terrains d'assiette.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 250 mètres (en secteur **UZb, UZc, UZx et UZr)** et 450 mètres (en secteur **UZa),** autour du terrain.

Pour les communes de Saint-Maur-des-Fossés et Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres du terrain.

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la **commune de Charenton-le-Pont.**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudié de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peuvent être inférieurs à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.
- Les places de stationnement excédentaires par rapport au règlement pourront avoir des dimensions différentes de celles indiquées dans les dispositions transversales du PLUI à la condition expresse qu'elles répondent à la norme NF P91-120 (avril 1996).

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-4

Dans l'ensemble des secteurs sauf UZr :

1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UZ.17-4

UZ1 :

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m^2,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

3 - Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

UZ2 :

Normes applicables aux constructions nouvelles et aux projets en réhabilitation, restructuration, amélioration des constructions existantes

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UZ.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UZ.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UZ.17-5

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UZ.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UZ.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.17-6

1 - Règles concernant les véhicules motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Maximum **1 place par logement**
Résidences (étudiantes, seniors…)	Maximum **1 place pour 4 chambres**
Habitat social (PSLA / LLI, LLS)	Maximum **0,5 place par logement**
Hébergement hôtelier	Maximum **1 place pour 4 chambres**
Bureaux	Maximum **1 place pour 70 m²** de Surface de Plancher
Commerce	Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est inférieure ou égale à **3 000 m²** : Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est supérieure à **3 000 m²** : Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Artisanat	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Industrie	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Entrepôt	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Équipements d'intérêt collectif et services y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

- Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- Au-delà des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation, **5% des places de stationnement** exigées par le présent règlement devront déjà être équipés pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Règles concernant les deux roues motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Minimum **0,1 place par logement**
Habitat social (PSLA/LLI/LLS)	Minimum **0,05 place par logement**
Hébergement hôtelier	Minimum **0,04 place pour 4 chambres**
Bureaux	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Commerce (ou ensembles commerciaux)	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Artisanat	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Industrie	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Entrepôt	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP

- Les places de stationnement pour les véhicules deux roues motorisés seront situées à proximité des accès piétons du parking.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UZ.17-6

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
Construction à destination d'habitat	- 0.5 place par logement locatif social bénéficiant d'un prêt aidé de l'État - 0.5 place par logement locatif intermédiaire - 1 place de stationnement au minimum par logement familial Particularité : tout projet comportant du logement familial doit atteindre un ratio minimum de 0.75 place de stationnement par logement
Construction à destination de résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement au minimum pour 10 unités
Construction à destination de bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher et moins de 1 place de stationnement pour 300m². Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
Construction à destination d'industrie, de dépôt	1 place de stationnement au minimum par 300m² de surface de plancher
Construction à destination de	Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 200 m², une aire de livraison minimum devra être réalisée. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place de stationnement minimum pour 20 unités
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.

- Pour le secteur UZr uniquement, la superficie et le nombre de places de stationnement doivent être conservés tout ou partie, selon le besoin du projet déterminé en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation attendue.

Pour la commune de Joinville-le-Pont

Normes applicables aux constructions nouvelles

Uniquement en UZ1 :

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitation	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 73 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.	
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	Réglementation maximum (norme plafond) Dans un rayon autour de la gare de 500 m. dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. Dans le cas d'un bâtiment de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.
Industrie et entrepôt	Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.	
Commerces et artisanat	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Hébergements hôteliers et touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)		

Secteur UZ2 :

Normes applicables aux constructions nouvelles et aux projets en réhabilitation, restructuration, amélioration des constructions existantes

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Dans toute la zone :

Dispositions particulières

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UZ.17-6

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Pour la zone UZ, dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 ».

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	**à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre**
Construction à destination d'habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Construction à destination de résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Construction à destination de bureaux	1 place maximum / 70 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Construction à destination d'industrie, de dépôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m2 de surface de plancher	
Construction à destination de commerces et artisanat	**Commerces** 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et 1 place pour 60 m² de surface plancher minimum en zone 1, avec minimum une place par local d'activité.	
Construction à destination d'hébergements hôteliers	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UZ.17-6

	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Construction à destination d'habitat	0,5 place minimum et 2 places maximum de stationnement par logement. 0,5 place minimum et 1 place maximum pour les logements aidés par l'État
Construction à destination de bureaux et services	1 place maximum par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Construction à destination de résidences services étudiantes et séniors	0,5 place de stationnement maximum par logement
Construction à destination de commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m^2 de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m^2 de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m^2 de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m^2 de surface de plancher. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.18

Règles concernant les vélos :

- Concernant les règles ci-dessous attachées à la Surface de Plancher (SP), toute tranche commencée est due.

Destination des constructions	Obligations
Habitation	T1 à T2 : minimum 1 place par logement À partir du T3 : minimum 2 places par logement
Hébergement hôtelier	Minimum 1 place pour 1000m² de SP
Bureaux	Le nombre de places doit être au minimum de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerce (ou ensembles commerciaux)	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Artisanat	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Industrie	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Entrepôt	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire	Équipement scolaire : Le nombre de places doit être au minimum de : - 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment - et de 15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Habitation (dont résidences)	T1 à T2 : Minimum 1 place par logement À partir du T3 : Minimum 2 places par logement

- Ces aires de stationnement doivent être facilement accessibles, sécurisées et abritées.

- Les systèmes de rangement de vélos en doubles hauteurs sont comptabilisés quand le volume du local le permet et sous réserve de leur bonne accessibilité.

- Pour les destinations Habitation et Bureau, **5% des places vélo** exigées par le présent règlement doivent être **dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.**

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.18

Dans toute la zone :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux-roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif et établissements scolaires :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Résidence étudiante : 1 place pour 2 logements

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Les locaux pourront être implantés à d'autres niveaux en fonction des contraintes techniques.

3. Paragraphe UZ.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article UZ.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.19

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.19

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

1 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès sur les voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi qu'aux impératifs liés à la sécurité et à l'écoulement.

3 - Les accès à des parcs de stationnement collectif devront se faire depuis les voies périphériques de la Z.A.C. ouvertes à la circulation automobile (avenue Pierre Sémard, Avenue Didier et voie nouvelle longeant les voies ferrées).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.19

1 - Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que :

- l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les accès piétons :

- Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- À l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

5 - Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Article UZ.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.20

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.20

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

2 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3 - La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

1 - D'autre part, les voies devront être implantées suivant l'orientation donnée par l'OAP (cf. Annexe Orientations d'Aménagement et de Programmation) et aménagées en harmonie avec les espaces verts, publics (formes, équipements, végétaux, matériaux, couleurs).

2 - À l'exception de la voie située le long des voies de chemin de fer, les voies internes au site seront réservées aux liaisons douces.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.20

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2 Desserte par les réseaux

Article UZ.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux-vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, etc.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place des systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur

ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondants aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.21

A – Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation d'eaux usées domestiques dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'au réseau départemental ou territorial et réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination…

Pour les constructions et/ou installations liées à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires, ces dispositions s'appliquent jusqu'en limite de propriété.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement applicable.

B – Eaux pluviales

Les règles édictées au présent article 4.2 Eaux pluviales sont appréciées à l'échelle de l'îlot au sein du secteur UZ1.

Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;

- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.

Principes généraux :

Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, thalwegs, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention…) est strictement interdit.

Gérer les eaux pluviales gravitairement à ciel ouvert :

Pour des raisons de fiabilité et de durabilité, le système de circulation des eaux pluviales est exclusivement gravitaire (les pompes de relevages sont proscrites), à l'exception des sous-sols.

Des dispositions spécifiques concernant la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Concevoir des espaces multifonctionnels :

Les espaces de rétention temporaire doivent être traités pour permettre une mutualisation des fonctions (urbaine, paysagère, écologique et/ou d'agrément).

Gestion des eaux :

- Gérer les pluies courantes :

La gestion des pluies courantes d'une lame d'eau de 10 mm en 24h doit être traitée par infiltration, évaporation et évapotranspiration, sans possibilité de rejet dans les réseaux.

- Gérer les pluies exceptionnelles pour prévenir le risque inondations :

Une maitrise des pluies exceptionnelles doit être mise en œuvre avec un débit de rejet limité à 10l/s/ha et en conformité avec le règlement d'assainissement applicable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et/ou installations liées à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires.

C – Branchement

Chaque branchement au réseau d'assainissement devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement applicable.

D – Parkings

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

E – Raccordement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

F - Locaux ordures ménagères

- Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles ou aires de présentation au niveau où se situe la collecte, dimensionnés pour permettre le stockage des conteneurs liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

- Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés au rez-de-chaussée ou, le cas échéant, de manière à limiter les déplacements vers la zone de collecte. Les immeubles de grande hauteur ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.10. ZONE À URBANISER « 1AU »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone 1AU 4

1. Paragraphe 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article 1AU.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 6

Article 1AU.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 11

Article 1AU.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 11

Article 1AU.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 11

Article 1AU.5 : Préservation de la diversité commerciale 11

2. Paragraphe 1AU.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 12

Article 1AU.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 12

Article 1AU.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 15

Article 1AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 18

Article 1AU.9 : Emprise au sol maximale des constructions 20

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions 22

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions 24

Article 1AU.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 29

Article 1AU.13 : Performances énergétiques et environnementales 30

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 32

Article 1AU.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 32

Article 1AU.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 33

Article 1AU.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 34

2.4 Stationnement 35

Article 1AU.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 35

Article 1AU.18 : Obligations minimales pour les vélos 42

3. Paragraphe 1AU3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 44

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 44

Article 1AU.19 : Accès 44

Article 1AU.20 : Voirie 46

3.2 Desserte par les réseaux 47

Article 1AU.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 47

Article 1AU.22 : Électricité – Téléphone – Internet 52

3.3 Emplacements réservés 53

Dispositions applicables à la zone 1AU

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AU recouvre les « zones à urbaniser » du territoire*. Seules deux communes sont concernées : Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.*

La zone 1AU de la commune de Champigny-sur-Marne est réglementée à la fois par le règlement de la présente zone et par le biais d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiquement dédiée : se reporter au tome 3 des OAP du PLUi pour Champigny-sur-Marne.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	1AUFa	1AU
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	Sans objet	
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	Sans objet	
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	1AUH	1AU1
	1AUX	1AU2
Vincennes	Sans objet	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU :

La zone à urbaniser « 1AU », de caractère mixte, est à dominante d'activités économiques.

Les constructions nouvelles qui s'implantent dans cette zone doivent :

- être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi : « OAP n°2 : Aménager la friche de l'ex-Voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords »

1. Paragraphe 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	**Villiers-sur-Marne** (1AU2)	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	**Toutes les communes** (voir dispositions communales)
	Hébergement	**Villiers-sur-Marne** (1AU2)	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	**Toutes les communes** (voir dispositions communales)
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	**Champigny-sur-Marne** (voir dispositions communales)
	Restauration		X	**Champigny-sur-Marne** (voir dispositions communales)
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Entrepôts	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition		X	

Article 1AU.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de voisinage, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

c – Les décharges, et les dépôts à l'air libre.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

e – Les déchetteries publiques et privées.

f - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ou caravanes isolées constituant un habitat permanent.

g -Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.1 :

Destinations et sous-destinations interdites

- Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail et de restauration sont interdites en dehors des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits au plan de zonage. Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes.

- Par ailleurs, les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits sur le plan de zonage.

Usages des sols et natures d'activité interdits

Parmi les installations et travaux divers visés dans le Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.1 :

En 1AU1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1 ;

En 1AU2 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;

Article 1AU.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces ou à de petites activités, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – **Dans les zones recensées au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du PPRI en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au PPRI pourront être reconstruites à l'identique.

c - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

d - 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 vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

e - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

f - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

g - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport public du Grand Paris.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évité :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'imperméabilisation du sol.

i - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

<u>Dispositions communales</u> :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

2 - L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage.

3 - Le changement de destination d'une construction à destination d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements est respecté.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.2

En 1AU1 :

Sont autorisées sous réserve de conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

2 - 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 dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

3 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

4 – Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

En 1AU2 :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - 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 vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

2 - Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100m^2 de surface de plancher et dans la limite de deux logements par construction ;

3 - L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;

4 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article 1AU.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AU.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AU.5 : Préservation de la diversité commerciale

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.5 :

Voir les dispositions du paragraphe 1AU 1 pour la commune.

2. Paragraphe 1AU.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions transversales :

1 - En cas de division, les règles du présent PLUI sont applicables à chacun des lots créés.

2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

4 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit).

5 - Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes.

6 - Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine.

7 - Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.6

Champ d'application

Ne constitue pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques » :

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « voies et emprises publiques ».

Dispositions applicables à la zone

1 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

2 - En cas d'implantation à l'angle de deux voies dont une des deux voies bénéficie de règles d'implantation et de hauteur liées à une bande de 20 m (avenue Roger Salengro, avenue du Général de Gaulle ainsi que le long des axes de développement et de préservation du commerce et de la restauration), les constructions nouvelles devront retourner ces règles également sur la seconde voie dans cette bande de 20 m.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Disposition applicables à la zone

En 1AU1 :

1- Les activités doivent s'implanter soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimal de 3m à 5m.

2 - Les constructions liées aux besoins ferroviaires ou les besoins liés au projet de Grand Paris Express devront être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait de 1m minimum.

En 1AU2 :

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 - Des dispositions particulières pourront être autorisées à l'une des conditions suivantes :

- Si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement des voies ou emprises publiques ; dans ce cas, le recul de la construction projeté doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

3 - À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la

condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

4 - La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Article 1AU.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.7

Dispositions particulières pour les piscines :

1 - Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande de 20 m. Par ailleurs, elles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

2 - Dans tous les cas, elles doivent respecter les règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope édictées dans la zone dans laquelle elles s'implantent.

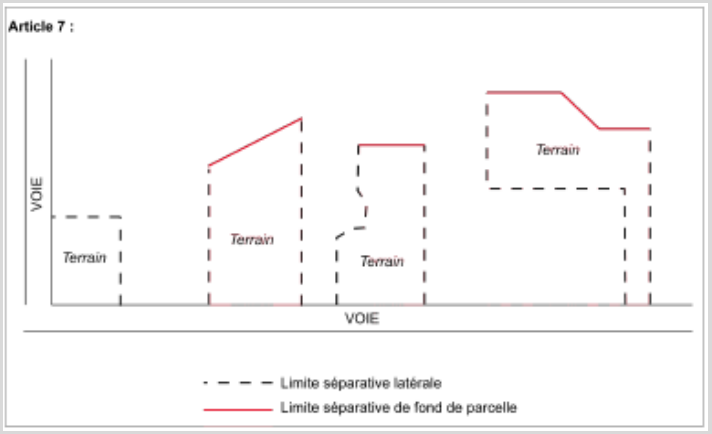
Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*

- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les constructions peuvent s'implanter une limite séparative latérale ou en retrait.

2 - En cas de retrait :

- S'il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de **4 mètres** ;
- Dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de **2,5 mètres**.

3 - Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait doit être au minimum et dans tous les cas de 5 mètres.

4 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

5 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

7 - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur 1AU2 :

1 - L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à **4 mètres**.

Dans ces cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite séparative.

2 - Les terrasses et les balcons de plus de **0,60 mètre** de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de **4 mètres** de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1,90 mètre** de hauteur (mur ou parois translucide).

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

4 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Article 1AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **10 mètres**.

2 - Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

3 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres. Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 4 mètres ;
- Entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50 mètres ;

2 - Pour les annexes, aucune règle n'a été fixée.

Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions implantées sur la même parcelle devront s'implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8 mètres ;
- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4 mètres.

Article 1AU.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.9

Champ d'application :

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*

- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables à la zone :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AU1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

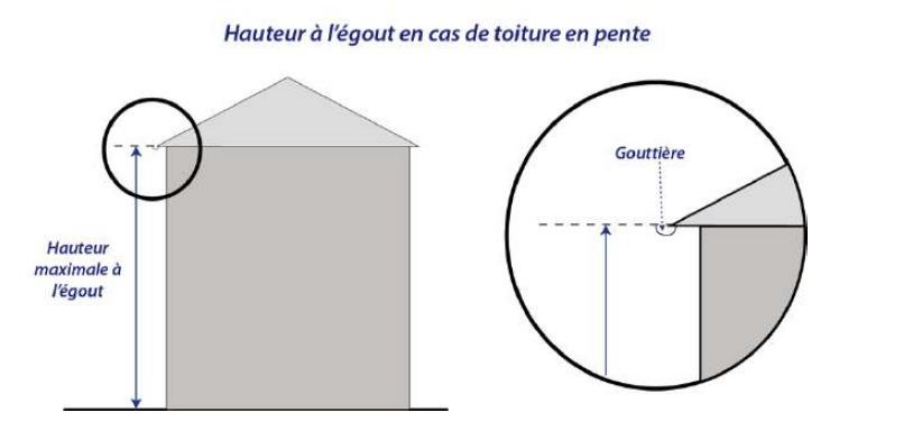
Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



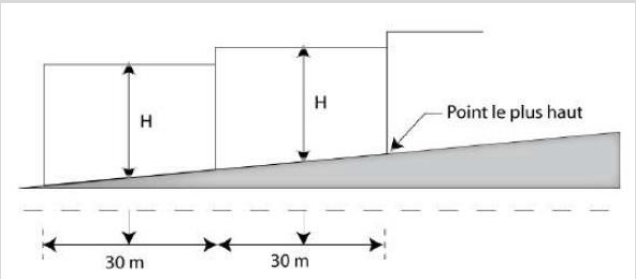
2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,

- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.10 :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas **1,50 mètre**.

3 - Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.11

A - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 mètres.

2 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

4 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

5- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

B - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

3 – Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.

5 - Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

C - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

D - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails.

2 - Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur).

3 - Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

5 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

6 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

7 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

8 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière.

9 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

E – PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect

extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

3 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

4 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

6 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts (aluminium, acier, inox…).

7 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

8 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

9 - Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination…) des constructions dont les façades sont en pierre naturelle de type meulière devront mettre en valeur celles-ci et devront être conduits dans le respect de leurs caractéristiques esthétiques et historiques d'origine. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

10 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumises à cette règle.

3 - Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumis à cette règle.

D - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

2 - Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

3 - Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4 - Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destiné à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

1 - Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

2 - Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

3 - La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

1 - Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

2 - L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

3 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

4 - L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc., est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m.

- Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m.

- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express la hauteur maximale est portée à 3m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

2 - Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultant (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

3 - Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

Article 1AU.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.12

Construction à proximité d'un bâtiment ou d'une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un bâtiment ou une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local

1- L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

2 - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

3 - Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine).

En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Article 1AU.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2 - Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

3 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

4 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

5 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

6 - Les constructions ou installations qui peuvent être raccordées au réseau collectif devront l'être dès lors que le réseau de chaleur sera classé. Dans l'attente de ce classement, l'opportunité d'un raccordement devra être étudiée au titre de la réversibilité des modes de chauffage dans les secteurs d'extension du réseau.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.13

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…

- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.

- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.

- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.

- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.

- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Dans le secteur 1AU2 :

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article 1AU.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.14

Dispositions applicables à la zone :

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d'espace vert et de pleine terre.

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 15% de la parcelle de pleine terre.

2 - Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Dans le secteur 1AU2 :

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts.

Article 1AU.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.15

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

3 - 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 même qualité.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.15

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

2 - Il est imposé de planter un arbre par 100m^2 de surface de terrain et un arbre de haute tige par 250m^2 de surface de terrain.

3 - Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

4 - Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

5 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

6 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dans le secteur 1AU2 :

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Article 1AU.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.16

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

3 - 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 même qualité.

2.4 Stationnement

Article 1AU.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.17-1

1 - Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

2 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales(4-3) :

- La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m2 : 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.17-6

En secteur 1AU1 :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Logements autorisés : 1,2 place par logement et 1 place par logement aidé par l'État	
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	
Bureaux	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	À moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Commerce : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher Artisanat : 1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

En secteur 1AU2 :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Logements autorisés : 1,6 place par logement	
Résidences étudiantes et résidences séniors	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	À moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Bureaux	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.	
Industrie et entrepôt	Commerce : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher Artisanat : 1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	En fonction des besoins	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 1AU.18 : Obligations minimales pour les vélos

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne 1AU.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total pris comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total pris comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.18

Pour l'ensemble de la zone :

- Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

<u>En secteur 1AU1</u> :

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.

Commerces, activités, artisanat de plus de 500m² de SP	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

<u>En secteur 1AU2</u> :

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.
Commerces, activités, artisanat, équipements	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Industrie	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Une place = 1,5 m²
Équipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

3. Paragraphe 1AU3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article 1AU.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.19

1 - Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale permettant d'éviter les manœuvres compliquées et excessives, mais proportionnée à la taille de l'opération notamment quant aux manœuvres nécessaires aux engins de lutte contre les incendies.

3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

5 - En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne- 1AU.19

Dispositions générales :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

2 - Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Dans le secteur 1AU2 :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, et en état de viabilité.

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 ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Article 1AU.20 : Voirie

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.20

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

3 - Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.20

Dispositions générales :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

2 - Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Dans le secteur 1AU2 :

Non-règlementé

3.2 Desserte par les réseaux

Article 1AU.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles, etc.) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les

emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondants aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition écologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article 1AU.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.11. ZONE NATURELLE « N »

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone N 4

1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions ..5

Article N.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 6

Article N.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 16

Article N.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 16

Article N.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 16

Article N.5 : Préservation de la diversité commerciale 16

2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 17

Article N.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 17

Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 26

Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 42

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions 46

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions 52

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 63

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions 63

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 85

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales 89

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 91

Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 91

Article N.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 95

Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 101

2.4 Stationnement 106

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés....106
Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos....120

Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés....125

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées....125

Article N.19 : Accès....125
Article N.20 : Voirie....130

3.2 Desserte par les réseaux....133

Article N.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement....133
Article N.22 : Electricité – Téléphone – Internet....137

3.3 Emplacements réservés....139

Dispositions applicables à la zone N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.

L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	N	N
Champigny-sur-Marne	N	N
	N*	Na
Charenton-le-Pont	UPb	N
Fontenay-sous-Bois	N	N
Joinville-le-Pont	N	N
	UE	
	UNa	Na
	UNb	Nb
Maisons-Alfort	N	N
	Na	Na
Le Perreux-sur-Marne	N	N
Nogent-sur-Marne	N	N
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	N	N
	N	Na
Saint-Maurice	N	N
Villiers-sur-Marne	N	N
Vincennes	N	N

1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		**Joinville-le-Pont :** Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	**Joinville-le-Pont** : autorisé	**Maisons-Alfort :** Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		**Saint Maurice** : Voir N.2 pour la commune
	Autres équipements recevant du public	X	**Joinville-le-Pont** : autorisé	**Plusieurs communes du territoire sont concernées :** Voir N.2 des dispositions communales du règlement
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		**Saint-Maur-des-Fossés :** Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

Article N.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – N.1

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitat ;

2 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs ;

3 - L'amarrage permanent de bateaux ou péniches à l'exception des embarcations légères nécessaires à la desserte des îles d'Amour et du Moulin.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.1

Toutes les constructions sont interdites, sauf :

- les constructions nécessaires aux aménagements du pont de Nogent-sur-Marne ;

- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.1

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2 et celles de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.1

Dans la zone N, sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2.

Pour la commune du Nogent-sur-Marne – N.1

Sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence et identifiées au plan graphique :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.1

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Pour la commune de Saint-Maurice – N.1

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (rivières, bassins, mares, étangs) sont interdits : - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;

- L'entreposage de matériel.

Article N.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.2

1 - Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la surface de plancher de la construction avant travaux.

- Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations e plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

- En zone naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

3 - Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 20 m^2 de surface de plancher totale après travaux. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ;

4 - Les annexes des bâtiments d'habitation, d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m au faîtage ou à l'acrotère et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m^2 de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en tout point de façade) et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ;

5 - Dans les secteurs à risque inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » en vigueur ;

6 - En cas de sinistre non lié à la montée des eaux et/ou à la remontée de nappe phréatique, les constructions existantes pourront être reconstruites à l'identique.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- la surface de plancher créée soit inférieure à 40m2 et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 d'un seul tenant et en une seule fois ;
- les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

1 - Dans la sous-zone Na uniquement, sont autorisées de façon limitée les destinations nécessaires au fonctionnement des zones N environnantes :

- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.2

- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatifs (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, ...etc.).

Les combles et toits terrasse, pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement ; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations nécessaires à la sécurité, l'entretien, la préservation et la mise en valeur des abords des voies d'eau, l'animation et la promenade.
- les aménagements paysagers et de loisirs.
- les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- la création de locaux de gardiennage liés aux activités admises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.
- les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- les installations d'animation et de loisirs et les établissements de restauration.
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux aires de jeux, établissements de restauration et installations d'animations et de loisirs dans cette zone.

- Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;

2 - L'aménagement ou la confortation des constructions existantes, à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti ;

3 - Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plans d'eau.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.2

Pour l'ensemble de la zone :

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux).

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.

Dans le secteur N :

2- L'aménagement, l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont autorisées dans le respect des dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI).

3- La construction de bâtiments annexes, sont autorisées dans le respect des dispositions du PPRI.

Dans les secteurs Na et Nb :

4 Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

5 Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.

6 La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

7 Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

8 - Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

9- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - En zone naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides.

- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques et de détente type guinguettes ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir

excéder 20 m² de surface de plancher maximum. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Les annexes des bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI.

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, en cas de sinistre non lié à la montée des eaux de la Marne et/ou de la remontée de nappe phréatique.

- Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.2

- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1 - les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur Na, sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère des bords de Marne et qu'elles ne font pas obstacle au maintien du caractère naturel des berges :

1 - les ouvrages, travaux d'aménagement des berges de la Marne et de pontons ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

Conditions relatives à des risques ou des nuisances :

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).

Pour la commune de Nogent-sur-Marne N.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant

agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La transformation, l'agrandissement, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes ;

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- Les équipements en lien avec l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau ;

- Les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés N.2

- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont soumises à conditions particulières :

1 - Les constructions et installations à condition de répondre aux besoins des usagers des sites de la zone N (buvette, restauration, aire de jeux, activités nautiques, poste de secours, billetterie…).

2 - Les constructions et installations à condition d'être d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur des parcs, jardins publics et berges de la Marne.

3 - L'aménagement et la rénovation des constructions à destination de logement à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement liés :

- à des travaux de voirie ou de réseaux divers,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à la réalisation de locaux dédiés à un service public ou d'intérêt collectif.

En Na :

5- Les constructions et installations fluviales et portuaires sont autorisées.

Pour la commune de Saint-Maurice N.2

1 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur

lequel ils sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

3 - Les aménagements légers sportifs et de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

4 - Les équipements et aménagements de loisirs légers et temporaires sont autorisés afin de permettre la baignade naturelle en Marne à condition qu'ils soient démontables ;

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

5 - Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

6 - Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne N.2

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux et sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;

- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;

- les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

- les affouillements et exhaussements de 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 vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

Pour la commune de Vincennes - N.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;

2 - les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur paysagère des abords immédiats du château ;

3 - les constructions en sous-sol, dès lors qu'il s'agit de parc de stationnement public ou d'équipements techniques.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article N.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.5 : Préservation de la diversité commerciale

- Cet article n'est pas réglementé.

2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article N.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

a - **Des implantations différentes seront autorisées** (sauf pour Le Perreux-sur-Marne & Saint-Maur-des-Fossés) : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.6

1 - L'implantation des constructions se fera en recul par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce recul est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.

2 - Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires de la rivière.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.6

Champ d'application

*Ne constitue pas une limite de référence au titre des « **voies et emprises publiques** » :*

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

*En revanche, les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et Permis d'aménager) et constituent des limites au titre des « **voies et emprises publiques** ».*

Dans le secteur Na uniquement :

L'implantation se fera avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.6

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.6

Non réglementé

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.6

Champ d'application :

Voie : Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Disposition applicables à la zone

Pour le secteur N :

1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Pour les secteurs Na et Nb :

1 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article N7.

2 - Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article N6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article N7.

3 - Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

4 - Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

5 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 0,80 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

6 - Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

7 - Débords et petits aménagements :

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

8 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

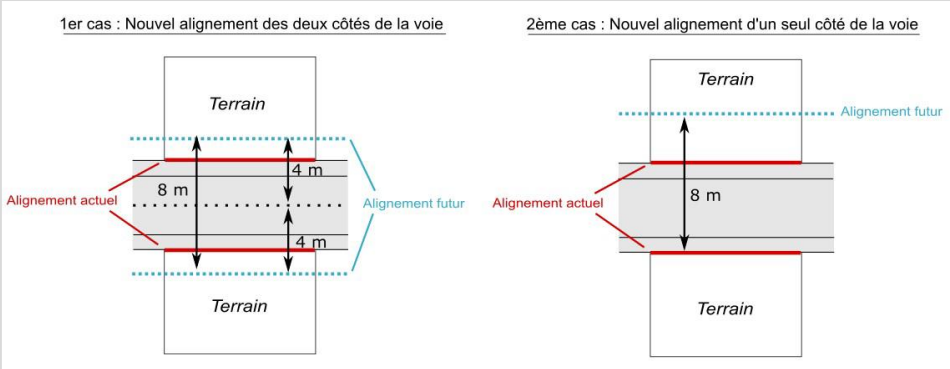
Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.6

Champ d'application :

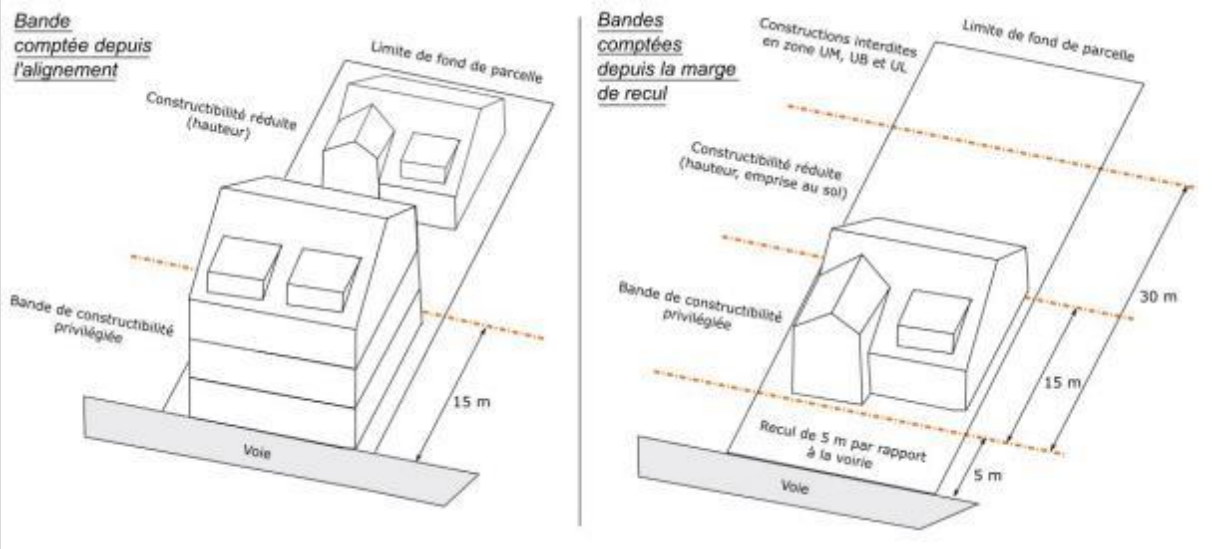
Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l'élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le point de départ de l'élargissement se situe à l'axe de la voie de sorte que l'élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

Lorsque l'élargissement ne concerne qu'un côté de la rue, le calcul se fait à partir de l'alignement opposé.

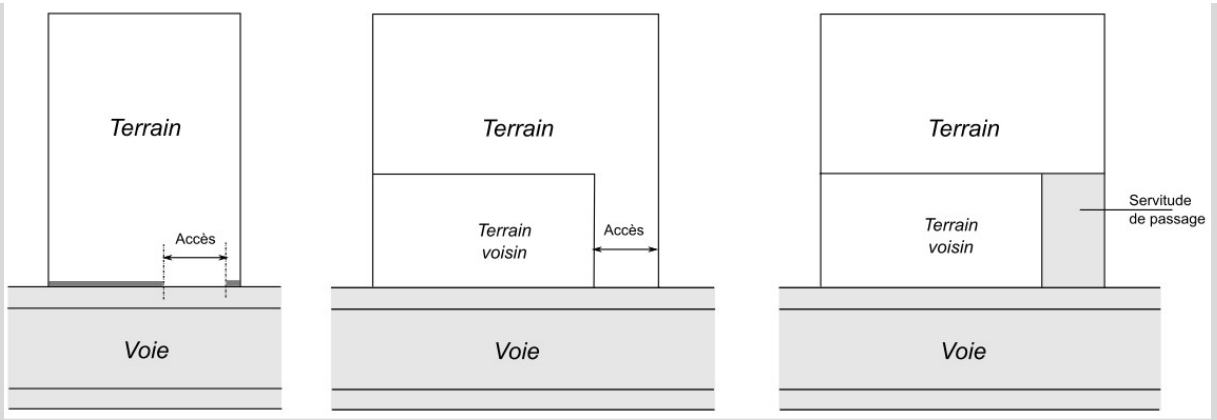


Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



<u>Voie</u> : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Toute voie nouvelle créée après la date d'approbation du PLUi doit avoir une largeur de 8 m minimum. La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Les voies privées nouvelles ne sont pas constitutives d'un nouvel alignement.

<u>Règle générale :</u>

1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, y compris par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce retrait est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.

2 - Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires du fleuve.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.6

<u>Champ d'application :</u>

Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.

En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

<u>Règle générale :</u>

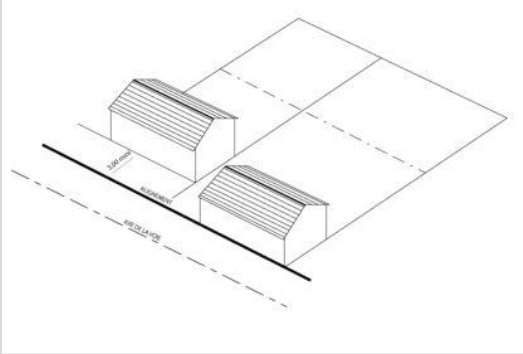
1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.6

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article N6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc. constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions générales

1 - Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4m par rapport à la crête de berge.

2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 4m.

3 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Saillies en surplomb des voies

1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :·

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2ème étage.

2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.6

Champ d'application

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation

• Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*
- *les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *les rampes de garage.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :

Schéma illustratif 1

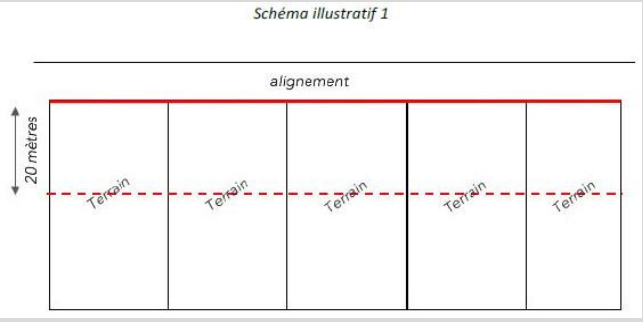


Schéma illustratif 2

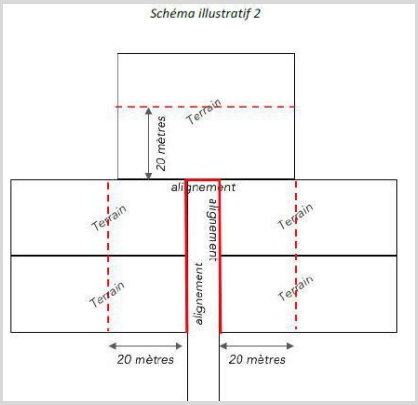


Schéma illustratif 3

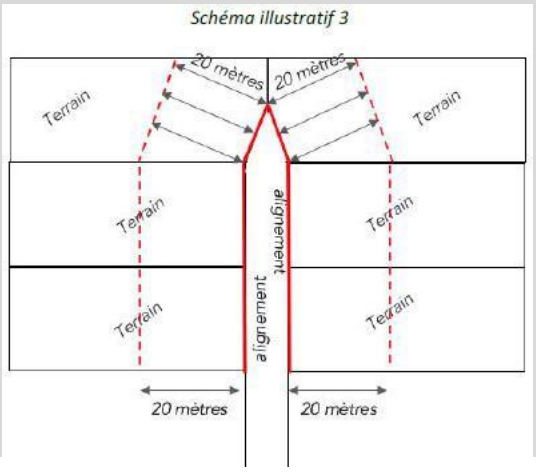
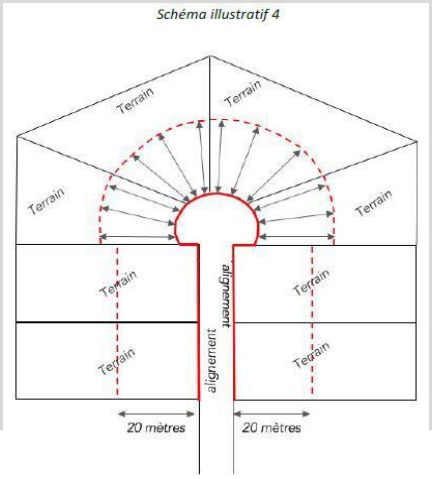


Schéma illustratif 4



Dispositions générales

1 - Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en en respectant un recul minimum de 1 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

2 - Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en en respectant un recul minimum de 1 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Na :

1 - Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m vis-à-vis du boulevard du Général Ferrié et du Quai du Port de Créteil.

Dispositions particulières

3 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

4 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants.

5 - Lorsque la limite séparative* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.6

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.6

Champ d'application

Constituent des emprises publiques : les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Disposition applicables à la zone

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

2 - A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

Pour la commune de Vincennes - N.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.*

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions, en sursol et en sous-sol, peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement, avec minimum de 3 mètres.

Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Saint-Maur-des-Fossés et Joinville-le-Pont :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

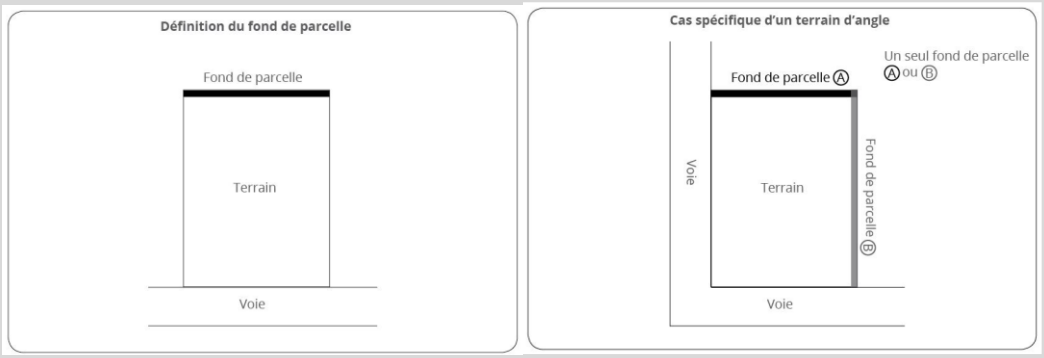
Dispositions communales :

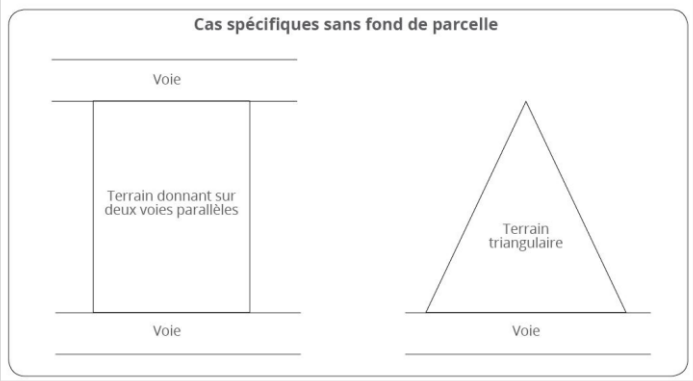
Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.7

Champ d'application :

Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues.

Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).





La largeur de la vue directe ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasse, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- *Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,*
- *Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,*
- *Les balcons,*

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

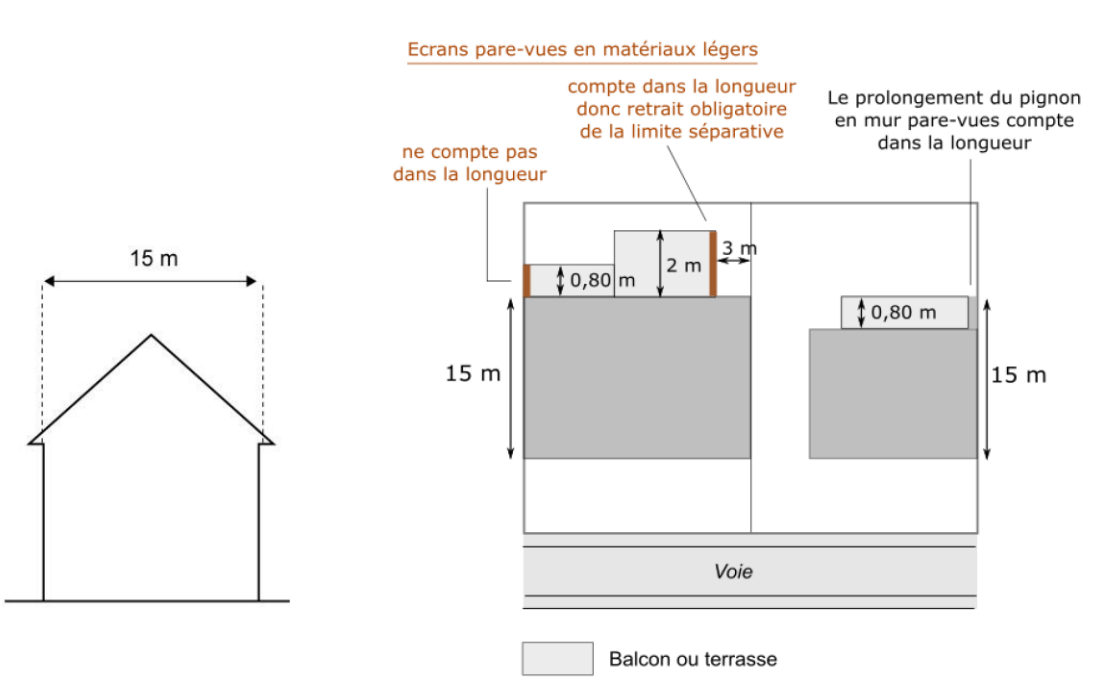
- *Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)*
- *Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²*
- *Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres du plancher au-dessus duquel elles sont situées,*
- *Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides*
- *Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides*

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la totalité de la façade implantée sur cette limite séparative y compris les éventuels retraits, décrochements.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

- *compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m ;*
- *sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quelle que soit sa longueur.



Règle générale :

L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.7

Dans le secteur Na uniquement :

1 - Les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2 - Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.

3 - Ces dispositions générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- si la nature de la construction le nécessite expressément.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.7

Champ d'application :

• *Vues directes :*

Vue principale :

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m2), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.

Vue secondaire :

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur:

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m2 telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...

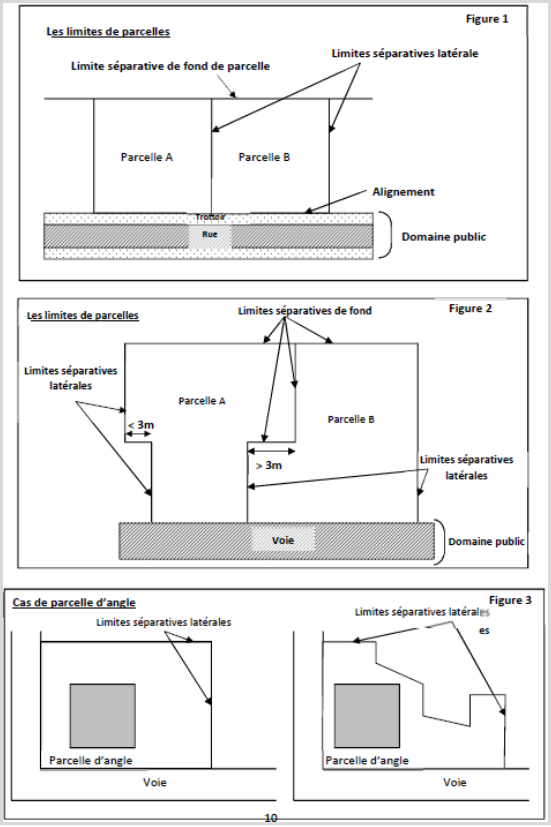
b) lorsqu'elles assurent l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne sont pas jumelées.

• <u>Limites Séparatives</u>

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2 & 3).



Règle générale :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.7

Non réglementé

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.7

Champ d'application

Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 6 s'appliquera sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les constructions doivent être implantées sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s), ou en retrait.

2 - En cas de retrait celui-ci devra être :

Dans le secteur N :

1 - de 8 m. minimum

2 - ou 2,50 m minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues

- nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

3 - Les terrasses ou balcons élevés à plus de 0,60 m. au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de 4.00 m. des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif de pare vue fixe formant écran d'au moins 1.90 m. de hauteur et opaque ou translucide.

Dans les secteurs Na et Nb :

1 - de 6 m. minimum,

2 - ou 2,50 m minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues

- nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

- pour les piscines

Dispositions particulières :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales du présent article.

Dans le secteur N :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, et sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux, la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 13 m. après travaux.

Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

Dans les secteurs Na et Nb :

1 - Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées dans les dispositions générales.

- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée en dispositions générales doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

2 - Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

3 - Cas particulier des constructions neuves et extensions dont le fond de parcelles donne vers la zone UP :

En secteur Nb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UP, le retrait obligatoire sera défini comme suit :

- Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté / 2.

Débords et petits aménagements

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

2 - L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

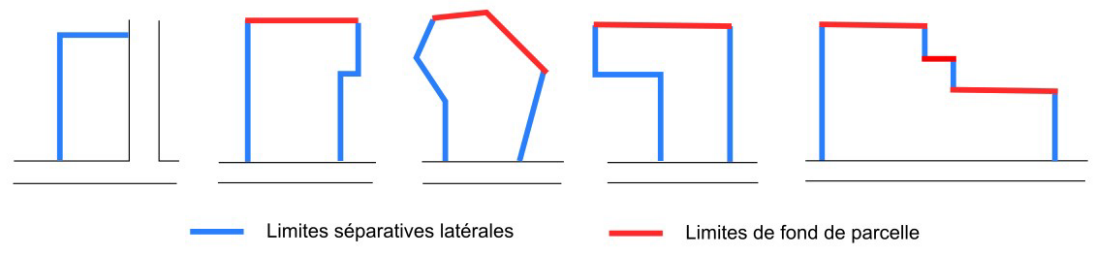
Terrasse ou balcon en limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.7

Champ d'application :

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales, située à l'opposé de la voie. Un terrain à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Pour mesurer le retrait entre la façade de la construction et la limite :

- *s'il s'agit d'une limite séparative latérale : les balcons sont compris,*
- *s'il s'agit de la limite de fond de parcelle, les balcons sont exclus.*

Baies créant des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues :

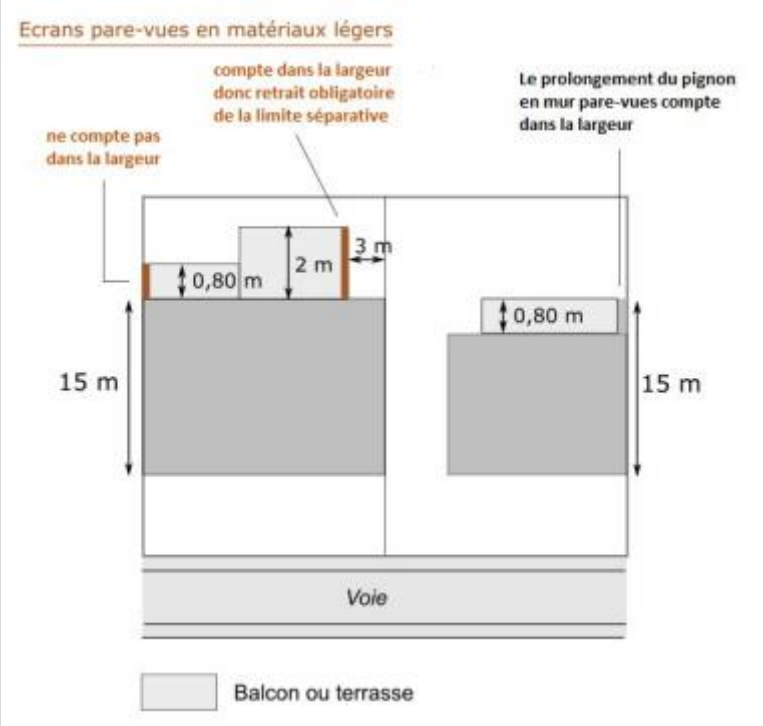
- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*
- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Un pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette largeur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

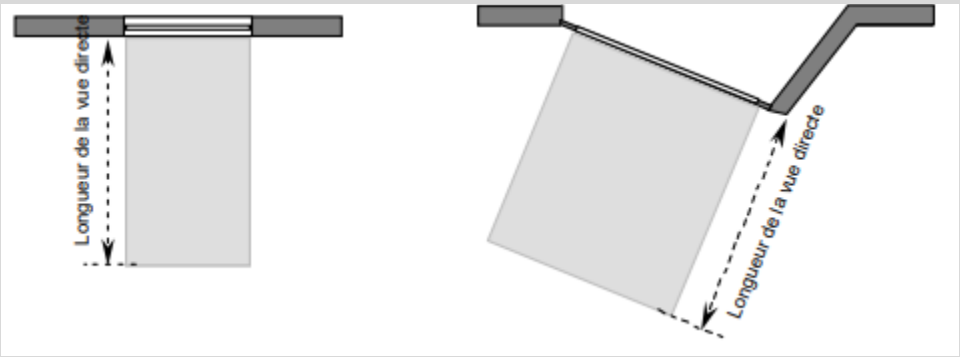
- *compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m,*
- *sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.*

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la largeur du mur pignon et ce quel que soit sa largeur.

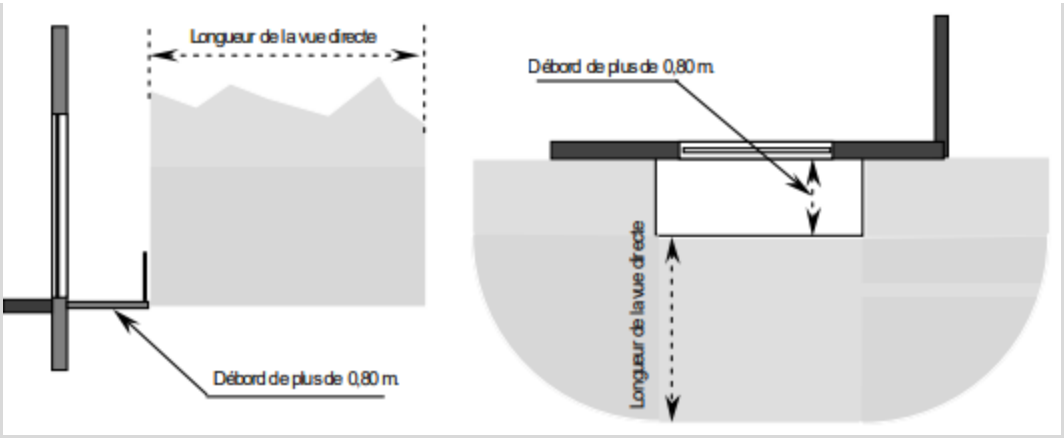


<u>Baies</u> :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m. comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m. et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Nota : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.

2 - La largeur du pignon des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une largeur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

3 - Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.7

Champ d'application :

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition de d'une bande de constructibilité :

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps…

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Règle générale :

1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

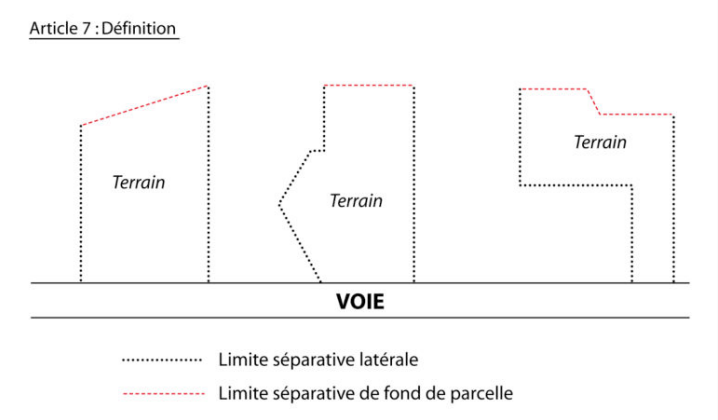
2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.7

Champ d'application

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, …).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque…), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Dispositions générales

1 - En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait de ces limites.

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

2 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, • pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-19

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.7

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires a l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage ;

• les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inferieure a 60 cm.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

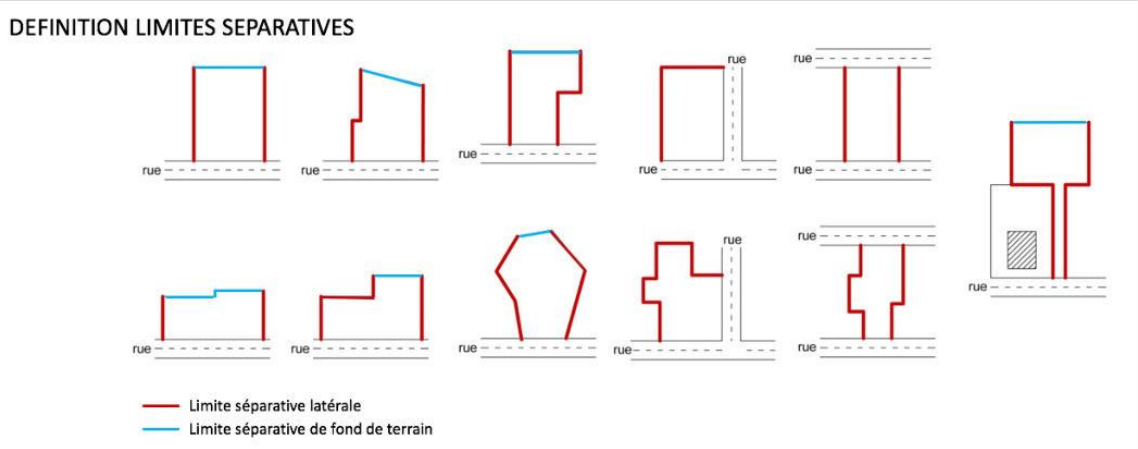
• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

• Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

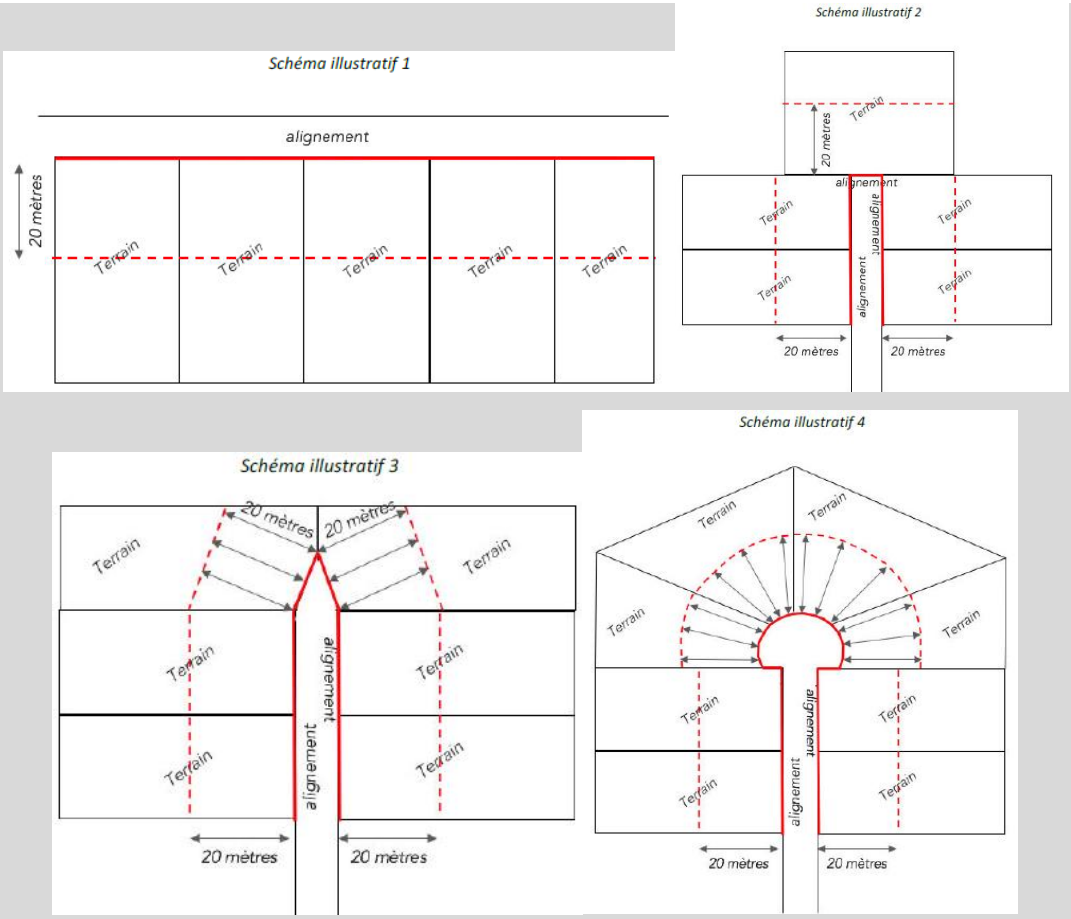
Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.



• Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

• La mesure de la bande constructible se réfère aux schémas suivants :



Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative latérales et de fond, en respectant une distance minimum de 2 m.

2 - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

Dispositions particulières

3 - Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.7

Champ d'application :

Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

Règle générale :

1 - Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

2 - La marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction (L = H).

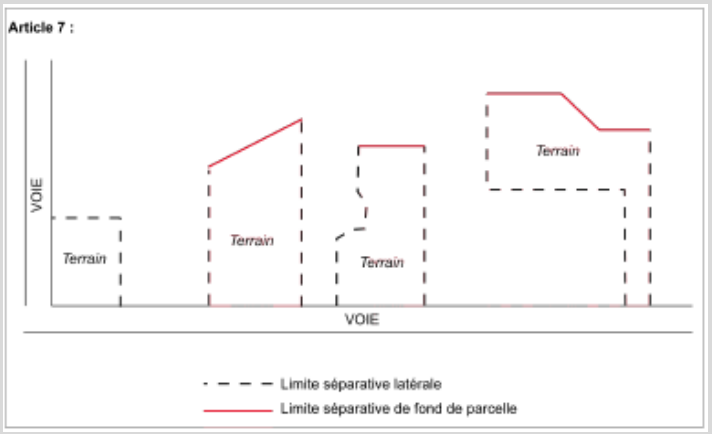
3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limites soit en retrait.

4 - En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*

- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

3 - A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

4 - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour la commune de Vincennes - N.7

Champ d'application

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage …*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade à implanter au droit de cette limite.

2 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou parties de construction en sous-sol.

Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.8

- La distance minimale entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.8

- L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.8

Dans le secteur N :

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- 2,50 mètres minimum en l'absence de vues
- 8 mètres minimum en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

Dans les secteurs Na et Nb :

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- 2,50 mètres minimum en l'absence de vues
- 6 mètres minimum en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

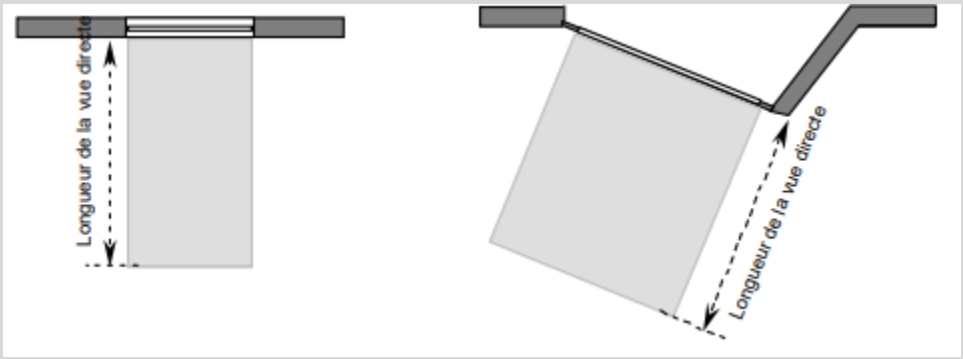
3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour le secteur Nb.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.8

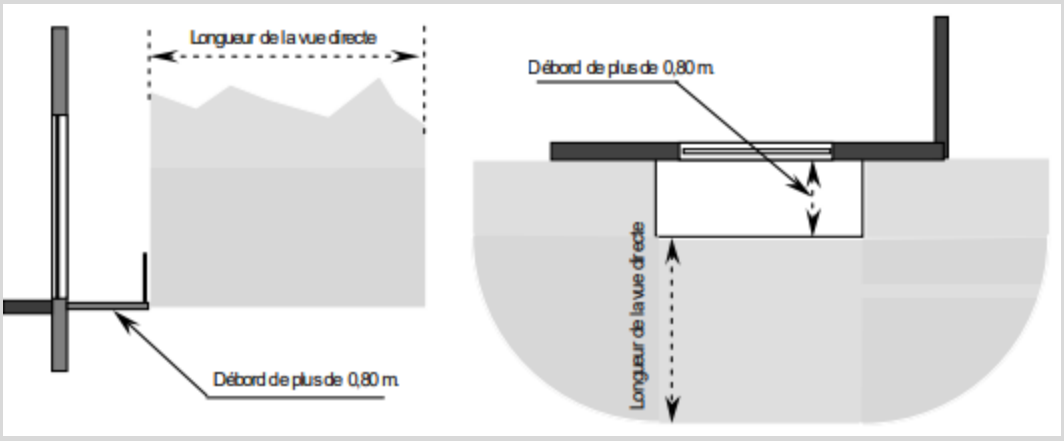
Champ d'application :

Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Nota : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Baies créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement :

- *les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,*

- *les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),*
- *les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,*
- *les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,*
- *les pavés de verre,*
- *les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,*
- *les marches et le perron des escaliers extérieurs,*
- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Disposition générale :

La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.8

1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.8

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Vincennes - N.8

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.9

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Dispositions applicables à toute la zone :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.9

Non réglementé

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent

Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.9

Non réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.9

Champ d'application :

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur N :

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

2 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Pour le secteur Na :

1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Pour le secteur Nb :

1 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

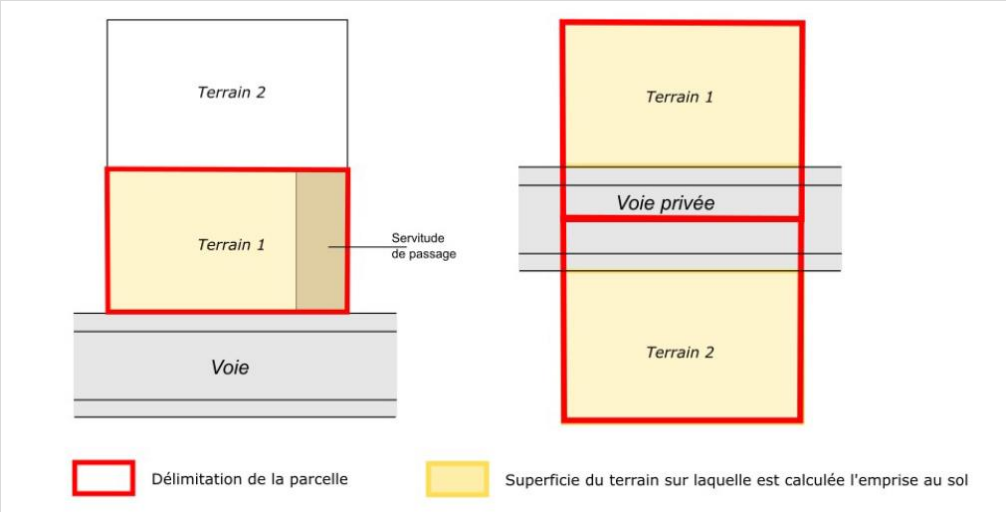
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les terrasses surélevées de plus de 0,20 mètres.*
- *les balcons*
- *les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).*

Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



Disposition générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 2 %.

Dispositions particulières

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 2 %.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'1 mètre de profondeur,*
- *des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.,*

- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions applicables aux secteurs

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,*
- *des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,*
- *des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,*
- *les murs de clôture.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m^2,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m^2 d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m^2 par unité foncière.

Dispositions générales

1- L'emprise maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Na :

2 - L'emprise maximale des constructions et installations est fixée à **20%** de la surface totale du secteur.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.9

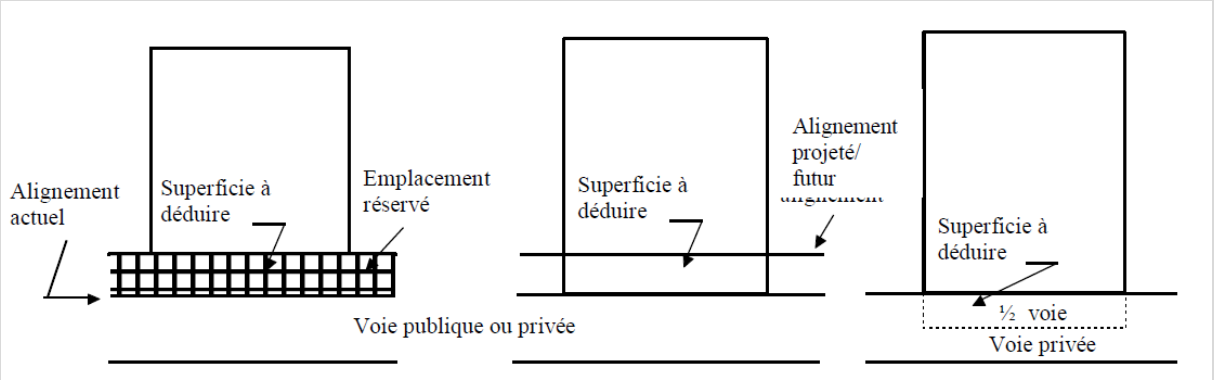
Champ d'application

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

Dispositions applicables aux secteurs

1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.9

Champ d'application

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*

- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables aux secteurs

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Vincennes - N.9

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public, sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.

Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.

Dispositions applicables à la zone :

Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

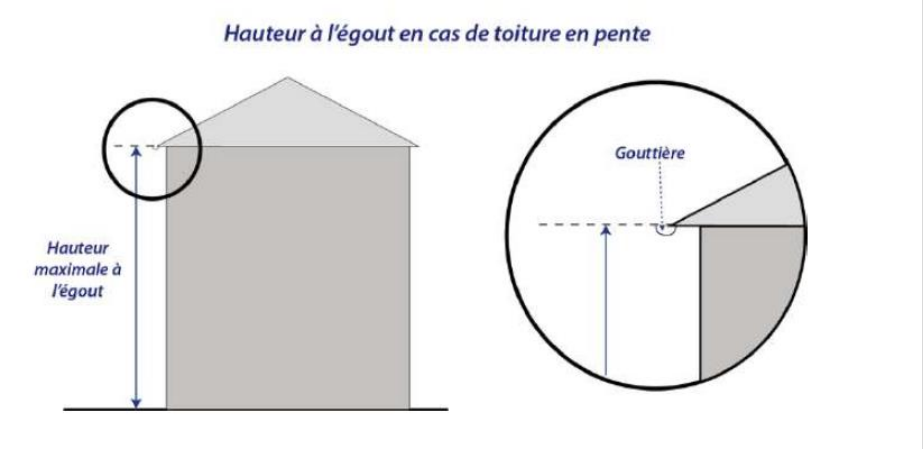
Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,60 m au faitage ou à l'acrotère.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



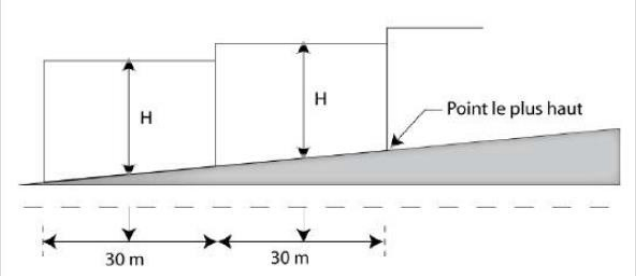
2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,

- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Dans le secteur Na:

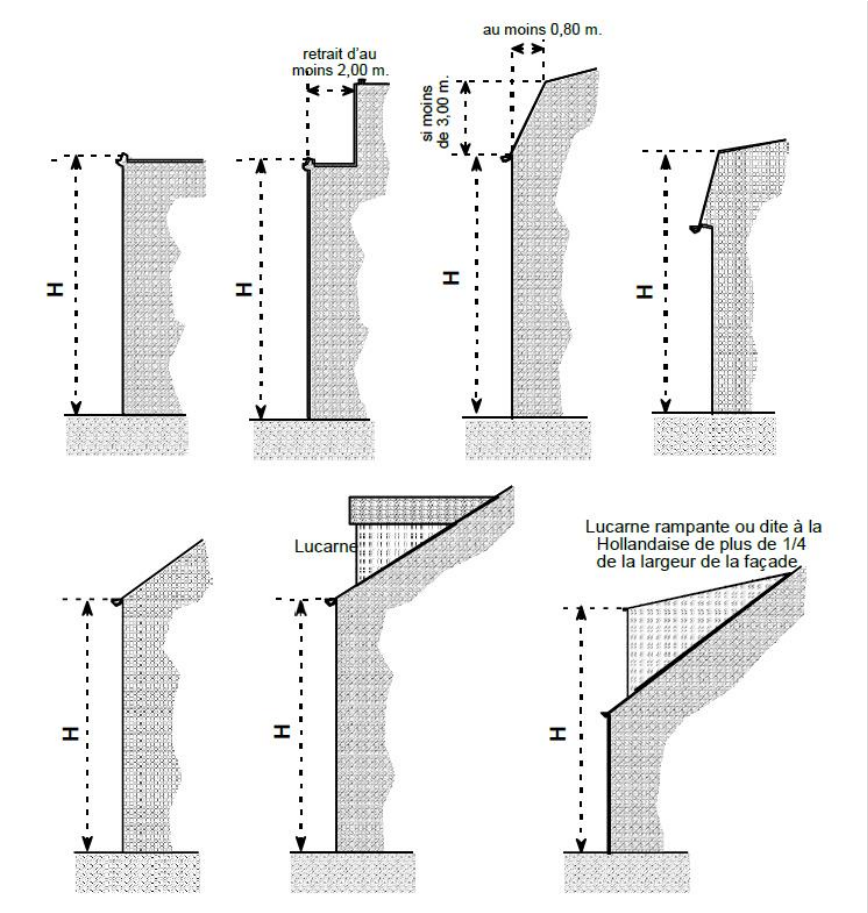
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.10

Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dispositions applicables aux secteurs :

Les hauteurs "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 4 m. et 7 m. Ces hauteurs ne seront pas applicables aux installations ou appareils de levage lié au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.10

Non réglementé.

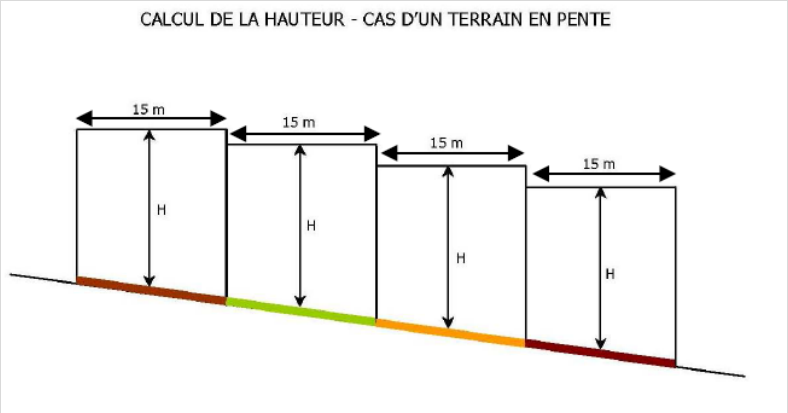
Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.10

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50 % pour les immeubles de bureaux.

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article N6 ne pourra dépasser 3,20 m.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur N :

1 - La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7 m. à l'acrotère ou à l'égout
- et 10 m. au faîtage.

2 - Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de 12 m. à l'acrotère ou au faîtage.

Pour le secteur Na :

1 - La hauteur maximale des constructions est de 10 m. au faîtage ou à l'acrotère.

Pour le secteur Nb :

1 - La hauteur maximale des constructions est de 12 m. au faîtage ou à l'acrotère. Cependant, cette hauteur est portée à 24 m. et ce dans une bande de 40 m. comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

En Na et Nb :

1 - Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être dépassées dans les secteurs Na et Nb, dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les EICSP, et les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.10

Champ d'application :

Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50 m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

Edicule/ouvrage technique : petite construction isolée sur une toiture-terrasse ne pouvant représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture terrasse. Il s'agit notamment des souches de cheminées ou de ventilation, des locaux techniques d'ascenseurs …

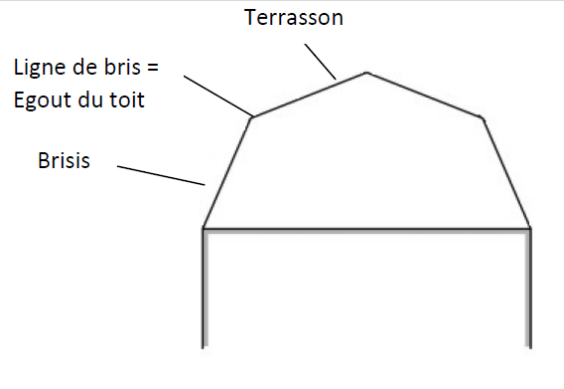
Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Les murs et écrans pares-vues installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Cas des toitures à la « Mansart » :

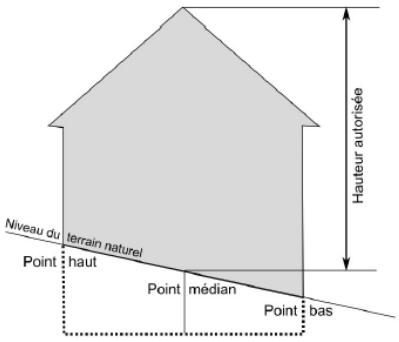
Dans ce cas, l'égout du toit correspond à la ligne entre le brisis et le terrasson : la ligne de bris.

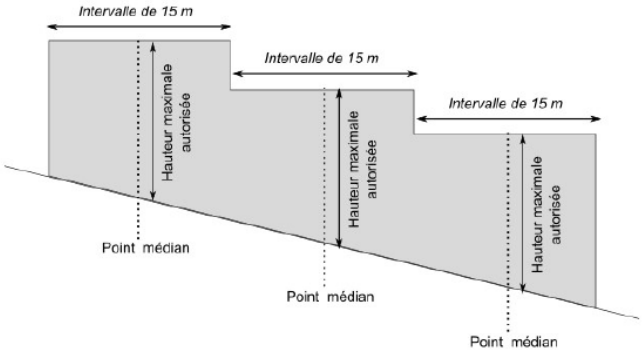


En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2.5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section. Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

Cas d'un terrain à pente :





Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

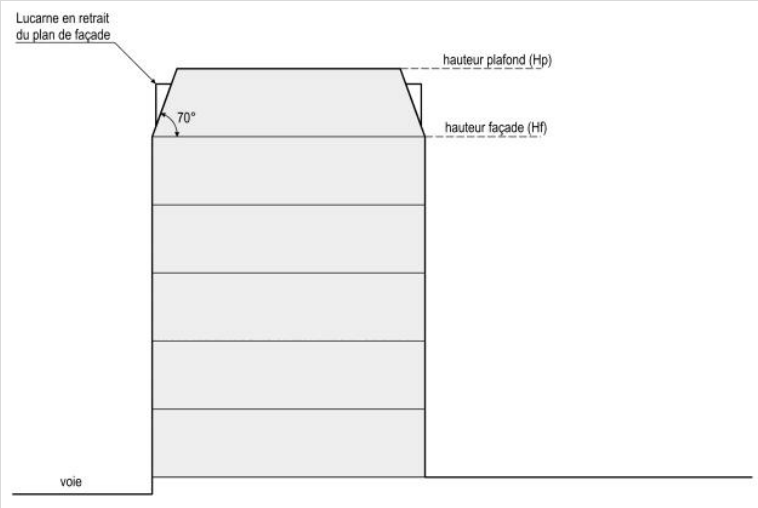
Pour la commune de Maisons-Alfort - N.10

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

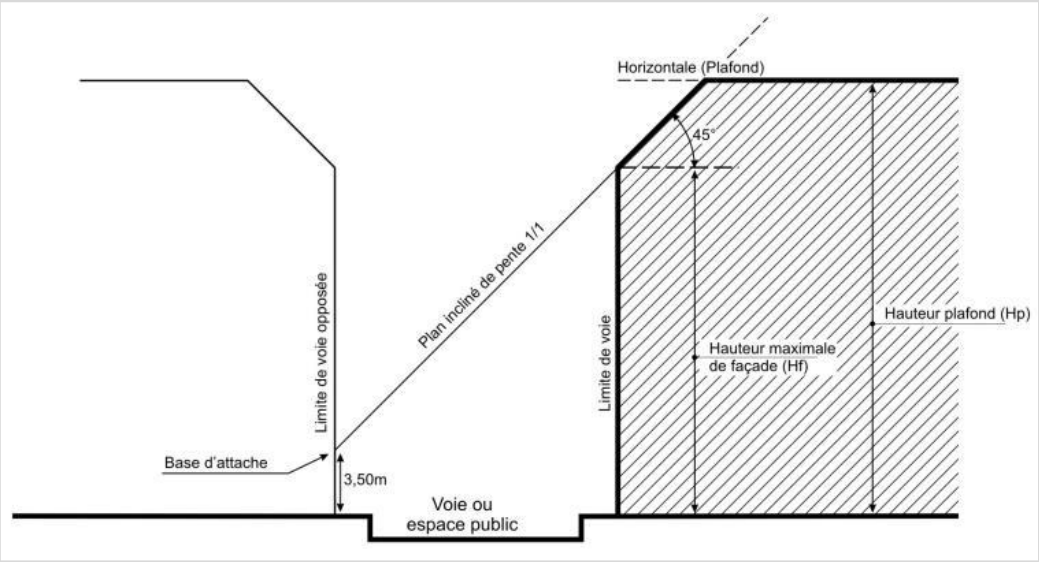
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau

supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

Règle générale

La hauteur plafond* des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de 10 mètres.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.10

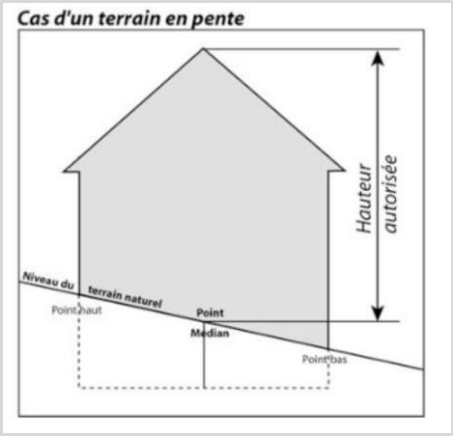
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- *leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;*
- *la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;*
- *l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;*
- *la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.*

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions générales

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.10

Champ d'application :

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

- *les souches de cheminées*
- *Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m.*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales :

1- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser une hauteur totale de 5 m au faitage, portée à 10 m pour les travaux sur les constructions existantes.

Dans le secteur Na :

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser une hauteur totale de 10 m au faitage pour les travaux sur les constructions existantes et pour les constructions comprises dans le périmètre du Quai du Port de Créteil.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.10

Champ d'application

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires…), cheminées et autres superstructures.

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

Dispositions générales :

1 - La hauteur maximale des constructions* est fixée à 7 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.10

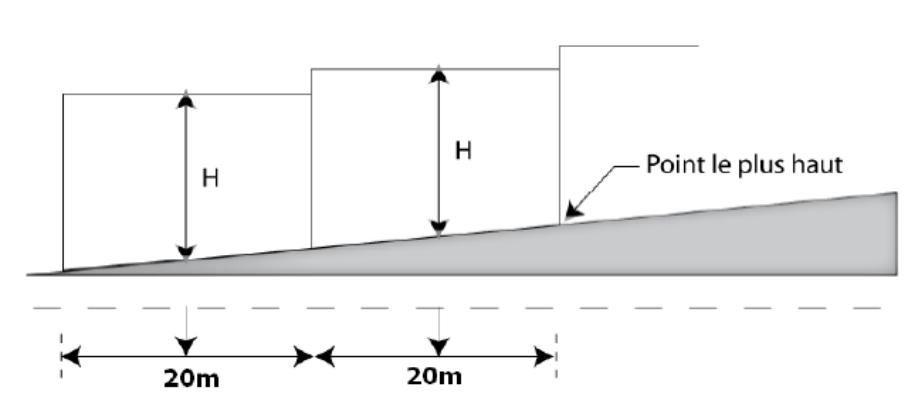
Champ d'application :

Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

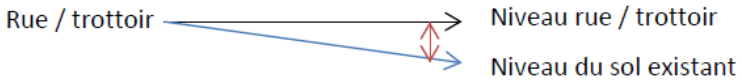
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10èmede la superficie du dernier niveau.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

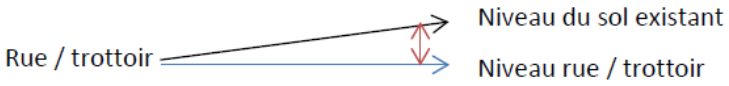
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

Dispositions générales :

1 - La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Pour la commune de Vincennes - N.10

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions

Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.11

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement. Les dispositions de cet article s'appliquent aux EICSP.

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

2 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - L'architecture des constructions, des annexes et des clôtures doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages naturels.

2 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

3 - Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les vérandas et les annexes, à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),

- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées sous formes de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'une diversité d'essences végétales afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle.

Les clôtures devront être perméables afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de permettre le passage de la petite faune. Des ouvertures au niveau du sol pourront être aménagées dans ce but.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application :

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 – Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

3 - Les Panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.

5 - Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

3 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

4 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

5 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

G – PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.

3 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdite.

4 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans Objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans Objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

L'implantation d'antennes de toute nature et de panneaux publicitaires est interdite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.11

Pour le secteur N :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

2 - Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

4 - Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades

apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

5 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

6 - Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

7 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

8 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

9 - Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 25° (ne s'applique pas en Na et Nb).

10 - Les toitures des annexes implantées en limites séparatives pourront n'avoir qu'une seule pente. Les toitures terrasses devront être non accessibles.

11 -Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, …) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarqués.

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :

12 - Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m. et 0,70 m.

13 - La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

14 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

15 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

16 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour les secteurs Na et Nb :

1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

2 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

3 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

4 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

5 - Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

6 - Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :

7 - La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

8 - Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

9 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

10 - Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

2 - Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

3 - Les pastiches architecturaux sont interdits.

B – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

1 - Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

En référence à l'article R.111-27 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 monumentales.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Aspect des constructions

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 – Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 – L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 – Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. A ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 – La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 – Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 – Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 – Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas…) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin …) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Eléments accompagnant les façades

1 – Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 – Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 – Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves….

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 – Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 – Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques…) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 – La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 – Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

5 – Les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits et teintés.

6 – Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 – Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

8 – Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 – Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques…). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence …)

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 – Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 – La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 – Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,…) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 – Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 – Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 – Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 – La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la 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.

2 - En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 – Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 – Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 – Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 – Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 – Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Toiture à pente

1 – La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 – Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. A partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 – Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les gardes corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 – Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 – A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,…) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,…) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,…) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 – Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 – La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 – Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 – De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité est autorisée. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

1 - De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

2 - Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 – L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 – Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 – Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

2 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.11

Champs d'application :

Façades :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

• Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

• Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Baie :

• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture.

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les paves de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLUi.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

1 – Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

2 - Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

1 – Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes…) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

2 - Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone…), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Façades

1 – Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

2 - Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

Energies renouvelables et performances énergétiques

1 – Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

2 – Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007.

3 - Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

Aspect extérieur des constructions existantes

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux

constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

Matériaux et aspect des façades

1 – Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

2 – Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade…) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

3 - 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.

Aspect extérieur des constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementations, matériaux, couleurs…) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits…), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Façades sur rues

1 – La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures…).

2 - Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

3 - Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

Matériaux, couleurs et reliefs

1 – Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 - Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,…) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Eclairement des combles

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

1 – Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

2 - Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

3 – Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

4 - Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

Clôtures sur rue

1 – L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

2 - Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

3 – Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

4 – Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

5 – La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

6 - Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions. Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Clôture sur limites séparatives

1 – La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

2 - La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 – En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 – Les citernes, les paraboles , les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3 – Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

4 – Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

5 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, ne doivent pas porter atteinte à l'environnement existant, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

B – TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le

bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

2 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux…) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

C - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Intégration des constructions dans le paysage :

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

2 - L'utilisation du bois est recommandée.

3 - Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

B - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les toitures terrasses sont autorisées.

C – CLÔTURES

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Vincennes - N.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-27 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 sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel.

2 - A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

3 - Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

C – CLÔTURES

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.12

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, …).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.12

Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

1 - Les bâtiments et éléments particuliers protégés identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

2 - Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.

- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

3 - La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), 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 ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalues à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

- La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité 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, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

1- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

2- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

3- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

4- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les

installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.13

Performances énergétiques

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.13

Non réglementé.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	**Objectifs**		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]	R : Résistance thermique [m².K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	

Critère d'analyse	Objectifs		
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devront faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m^2, ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 – Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 – Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 – L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégié, conformément à l'OAP « construction durable ».

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.14

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace-vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Dispositions générales :

Au moins 70% de la superficie du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espaces verts d'intérêt écologique.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.14

Dispositions générales :

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat< 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.14

Non réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.14

Dispositions générales :

En secteur N :

1 - La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 35% de la surface du terrain.

En secteur Na et Nb :

1 - Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.14

Sans objet.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.14

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.*

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions générales :

Au moins 90% des espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.14

Cet article n'est pas règlementé

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.14

Champ d'application

Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.

Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc…).

Dispositions générales :

Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.14

Dispositions générales :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

Dispositions applicables à la zone :

Espaces verts dans le cadre des emplacements réservés

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de

terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

Disposition générale :

Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Pour la commune de Vincennes - N.14

Cet article n'est pas règlementé.

Article N.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.15

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

1 - Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m^2 de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

2 – La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

3 – Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage …) aux bitumes et enrobés.

4 - Les plantations d'arbres de haute tige ne devront pas comporter d'essences à basses branches afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.15

Dispositions générales :

1 – 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 même qualité.

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

3 - Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.15

1 – Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

2 – Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

3 – Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

4 – Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

5 – En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.

6 - Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.15

1 - Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

2 - Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 2 essences différentes.

3 - L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnement.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.15

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

Pour le secteur N :

Dispositions générales

1 – La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

2 – Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 100 m^2 de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

3 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

4 - L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs.

Pour les secteurs Na et Nb :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 – Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2).

3 - Les espaces paysagers protégés à préserver identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au canal de Polangis
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

4 - Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

5 – L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

6 – Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.15

Les espaces libres et plantations

1 - Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

2 – Les espaces libres de construction, non utilisés pour le stationnement et les installations légères doivent être aménagés en espaces verts d'intérêt écologique.

3 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales.

4 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

5 - Les espaces libres réservés pour le stationnement et les installations légères doivent être prioritairement traités en matière perméables.

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.15

Dispositions générales

1 – 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.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- 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.

Aspect quantitatif

3 - Au moins 90% des espaces libres* doivent être aménagés en espaces verts*.

Aspect qualitatif

4 – 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.

5 – Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 30/35 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

6 - Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.15

Disposition applicable à la zone

Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – N.15

Dispositions applicables à la zone (sauf Na) :

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur compatibilité avec le milieu et les ambiances écologiques.

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

Eléments de paysage non bâti repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

  - L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
  - En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
  - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les principes d'alignements d'arbres (se reporter au plan graphique des prescriptions patrimoniales 4-3).

Dans le secteur Na :

- Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.15

Dispositions applicables à la zone

1 – Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

2 – Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

• En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

• Les plantations existantes, notamment les arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.15

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

2 – Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

3 – Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/500m².

4 – Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

5 – Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

6 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte,

Pour la commune de Vincennes - N.15

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- 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 aménagements projetés.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.16

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.16

1-Les « espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les terrasses et pontons d'accès au canal de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au canal de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris piliers de soutien d'ouvrage).
    - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
    - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m^2.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbre d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.16

Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2- Les « espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article N 14.

Pour la commune du Nogent-sur-Marne – N.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'ilots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.16

1- Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.16

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces Boisés Classés :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

2.4 Stationnement

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du grand Paris Express.

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-1

Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

1 – Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-1

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-1

Les places de stationnement devront être traitées en evergreen.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-1

Uniquement en secteur N :

La zone n'est pas accessible aux véhicules motorisés Il n'est pas fixé de règles concernant les espaces de stationnement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.17-1

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.17-1

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-1

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé - N.17-1

1 - Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

2 – Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

3 – Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

4 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.17-1

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.17-1

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.17-1

1 - Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

2 –Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

3 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

- La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

Pour la commune de Vincennes - N.17-1

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un de 300 mètres du terrain.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres du terrain.

Pour les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres du terrain.

Pour les communes de Saint Mandé, Saint Maurice :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

Pour la commune de Vincennes :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois :

- Tout stationnement à l'intérieur de la zone est interdit.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (sauf Fontenay-sous-Bois) :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m pour Saint Maur-des-Fossés

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés :

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Dans les secteurs Na et Nb :

1 - Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

2 - Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

3 - Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

4 - Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-4

1 – Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

2 - En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

3 – En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

4 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-4

Changement de destination et extensions :

1 – Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

2 – En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer à l'article 4).

2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-4

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-4

Dans les secteurs Na et Nb :

Dispositions générales

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Dispositions particulières

1- En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre. »

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.17-4

1 – 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.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-4

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.17-4

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé - N.17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 12.1.2.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 12.1.2. s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4- Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.17-4

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.17-4

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

Pour la commune de Vincennes - N.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m^2, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-5

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-5

Dans les secteurs Na et Nb :

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-5

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint Mandé - N.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés - N.17-5

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des

conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Vincennes - N.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – N.17-6

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.17-6

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, il devra âtre assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.17-6

Non réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.17-6

Dans les secteurs Na et Nb :

Dispositions générales

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Dispositions particulières

1 - En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre. »

Pour la commune de Maisons-Alfort – N.17-6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.17-6

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.17-6

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – N.17-6

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice – N.17-6

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – N.17-6

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour la commune de Vincennes – N.17-6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 162-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération

- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :

Dès lors que les 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.

Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, …), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

5 - La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

6 - Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.18

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total prit comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total prit comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements

Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.18

A titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75m^2 par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m^2 par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux :

- 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m^2 de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m^2 de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum d'1 place de stationnement vélo pour 300 m^2 de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15%

minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.18

Tout stationnement devra être intégré dans le site, notamment concernant le système de fixation.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.18

Dans les secteurs Na et Nb :

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé - N.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

1 - Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

2 - Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

3 - A l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maurice - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.18

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Pour la commune de Vincennes - N.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservé au stationnement des vélos.

1- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2- Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3- Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée

Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (sauf pour Joinville-le-Pont);
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic (sauf pour Joinville-le-Pont).

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article N.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.19

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.19

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.19

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobile), doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.19

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

- *terrains existants à la date de la demande d'autorisation,*
- *ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.*

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondant du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Pour les secteurs Na et Nb :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Pour la commune de Maisons-Alfort - N.19

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.19

- Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.19

- Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.19

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

2 - L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;

- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Pour la commune de Saint-Maurice – N. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.19

- Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Pour la commune de Vincennes - N.19

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article N.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.20

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.20

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.20

Pour les secteurs Na et Nb :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.20

Sans objet.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.20

Champ d'application :

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

1 - Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Pour la commune de Saint-Maurice - N. 20

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.20

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - N.20

Champ d'application :

Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

3.2 Desserte par les réseaux

Article N.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles…) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-services et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluies. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines

et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous- sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article N.22 : Electricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).