

## **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



## 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 ..... 39

Article UC.9: Emprise au sol maximale des constructions ..... 43

Article UC.10: Hauteur maximale des constructions ..... 48

##### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 57**

Article UC.11: Aspect extérieur des constructions ..... 57

Article UC.12: Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables ..... 80

Article UC.13: Performances énergétiques et environnementales ..... 84

##### **2.3 Traitement des espaces non-bâti ..... 87**

Article UC.14: Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables ..... 87

Article UC.15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ..... 93

Article UC.16: Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ..... 99

##### **2.4 Stationnement ..... 104**

Article UC.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés.....	104
Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos.....	120
<b>Paragraphe UC3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés.....</b>	<b>126</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....</b>	<b>126</b>
Article UC.19 : Accès .....	127
Article UC.20 : Voirie.....	130
<b>3.2 Desserte par les réseaux .....</b>	<b>132</b>
Article UC.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement .....	132
Article UC.22 : Électricité - Téléphone - Internet.....	137
<b>3.3 Emplacements réservés .....</b>	<b>138</b>

## 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 20<sup>e</sup> 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	
<b>Champigny-sur-Marne</b>	UB	UC
	UBcj	UCa
Charenton-le-Pont	Sans objet	
<b>Fontenay-sous-Bois</b>	UD	UC
Joinville-le-Pont	Sans objet	
<b>Maisons-Alfort</b>	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	
<b>Saint-Maurice</b>	UC	UC
<b>Villiers-sur-Marne</b>	Uc	UC
	Uc1	UCa
<b>Vincennes</b>	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
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	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	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Entrepôts	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	
	Bureaux	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	
	Centres de congrès et d'exposition	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	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 remarquables 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<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup> et ou que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> 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 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

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) ;

**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 m<sup>2</sup> 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 65m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, les 2/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 (pas en UCa) :**

1 - Pour les opérations neuves de logements :

- Toute opération entre 600m<sup>2</sup> et 2 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter 15% de logements à prix maîtrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du m<sup>2</sup> moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre 2 400m<sup>2</sup> et 4 500 m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 – 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<sup>2</sup> ; (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<sup>2</sup> ; (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.

## 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.

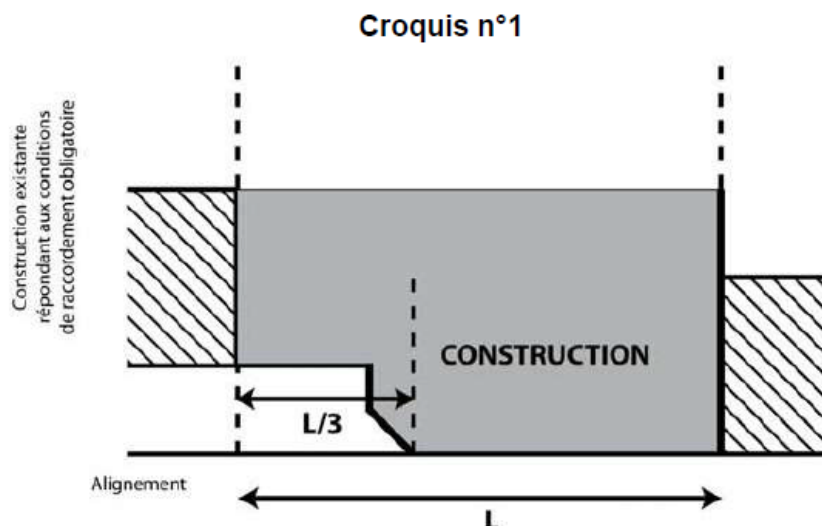
#### **Règle particulière**

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).



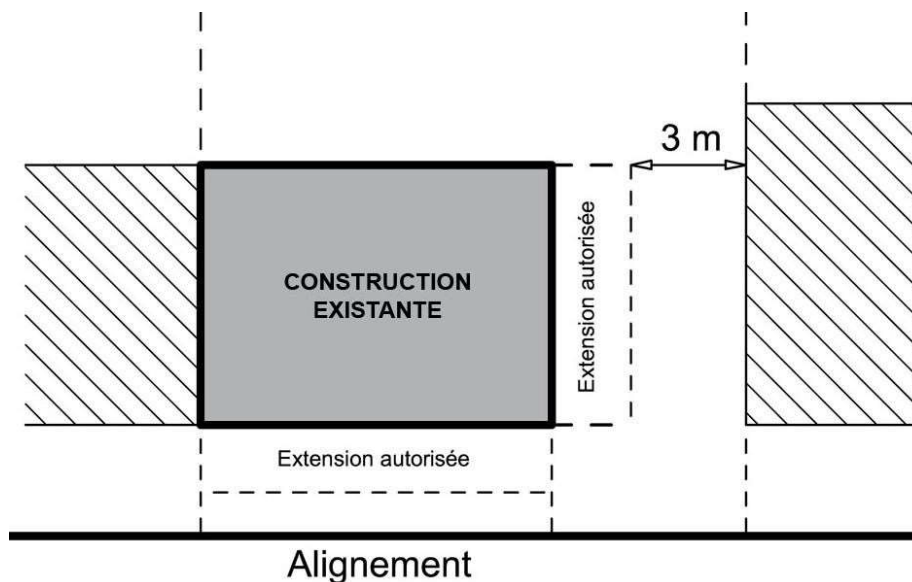
3 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total :

- 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**

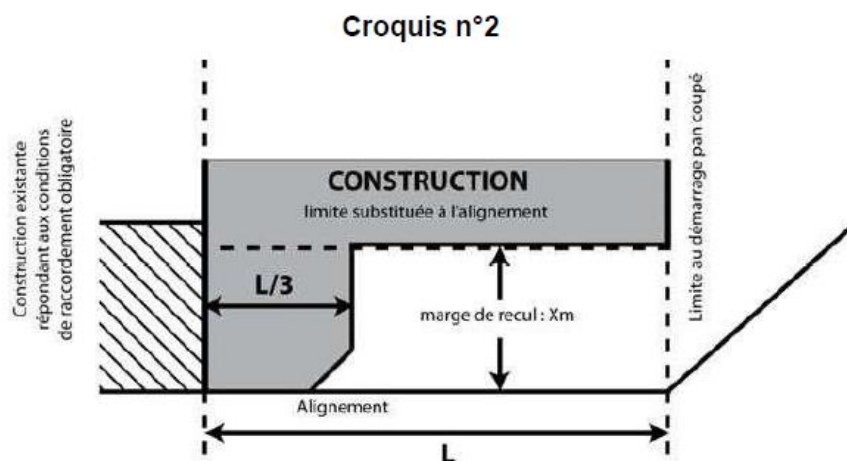
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définies au paragraphe ci-dessus.

Exception est faite toutefois pour :

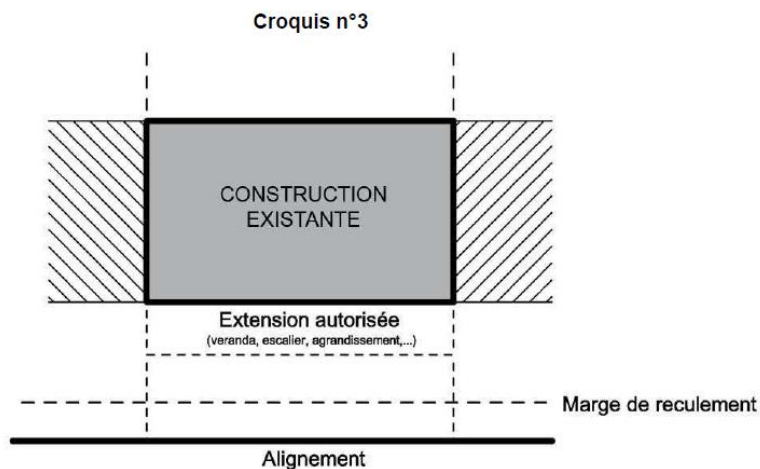
- les clôtures ;
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

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.



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.



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 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'empiètement 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'éclairage 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.

## **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 faitage 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

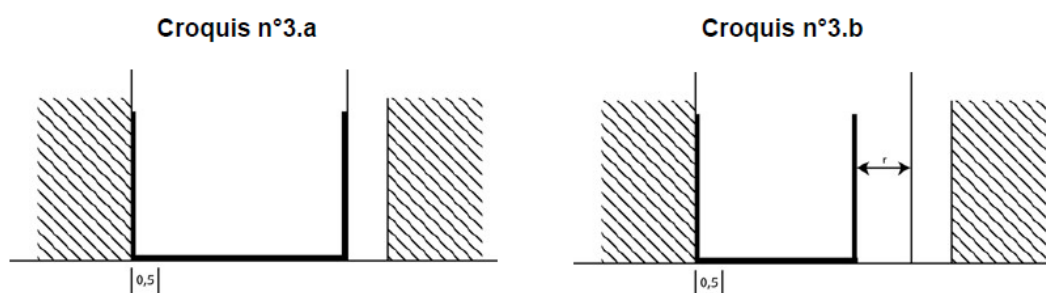
1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

#### 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.



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.

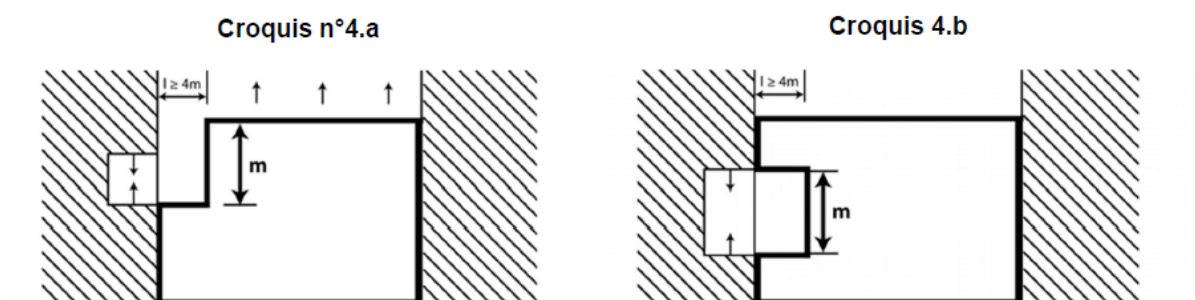
2.3 - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairage 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 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 :

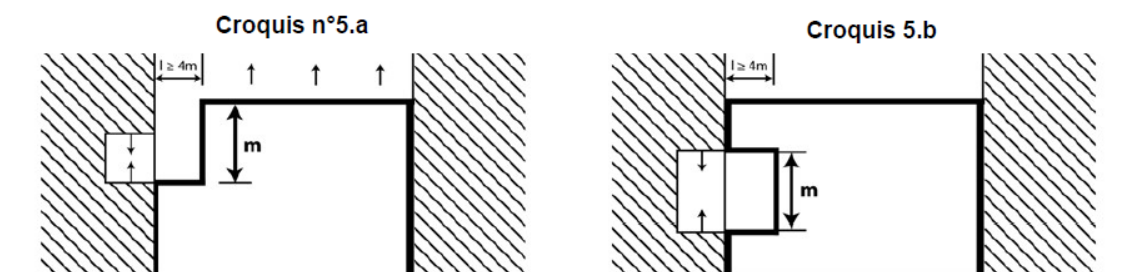
4.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée, et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

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.

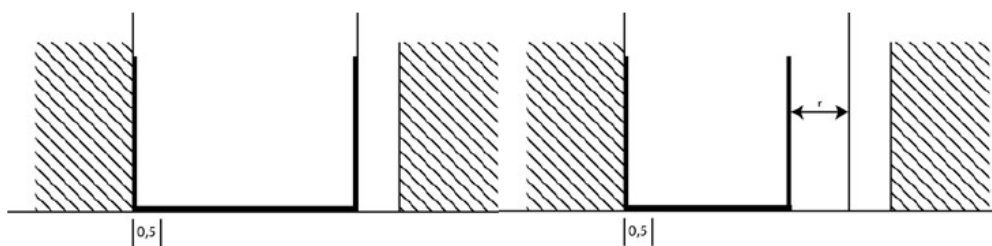
### **B - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul**

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

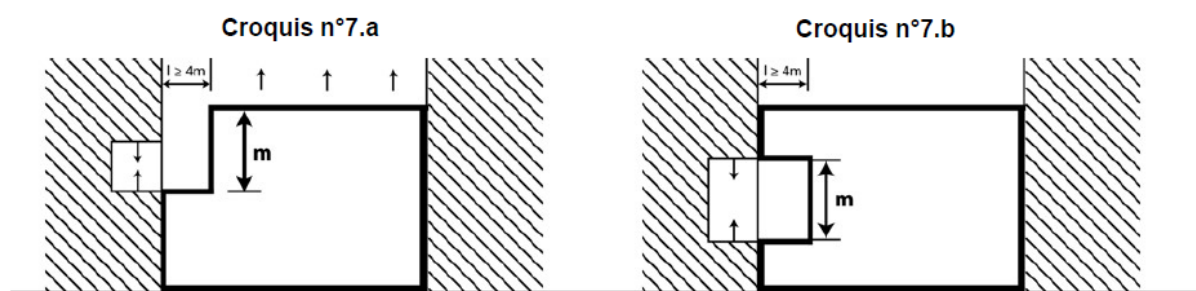
5 - Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

5.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul éclairage 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.





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 :

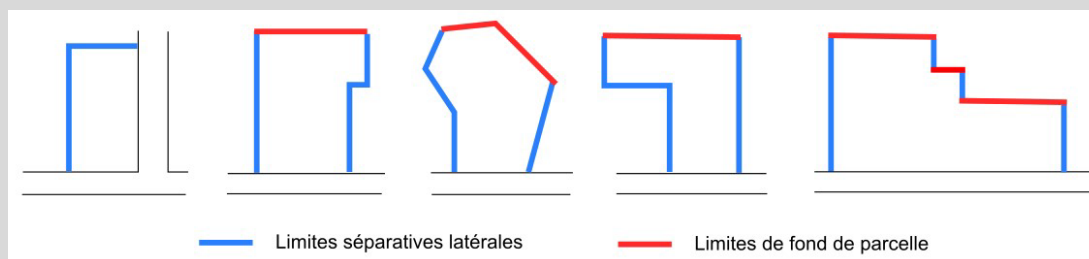
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2,50 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou 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 7m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ;*
- *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 m<sup>2</sup> ;*
- *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 :

**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<sup>2</sup>.
- 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.

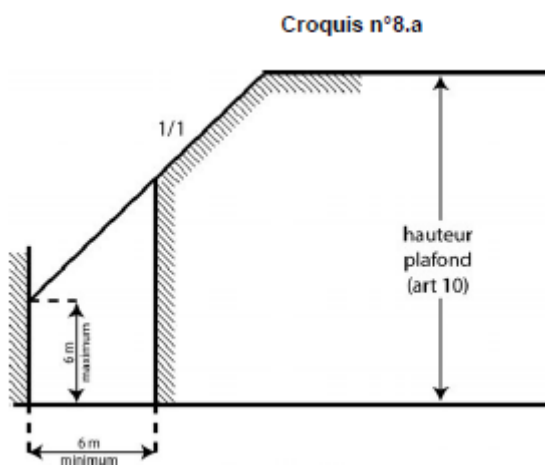
### Dispositions générales :

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

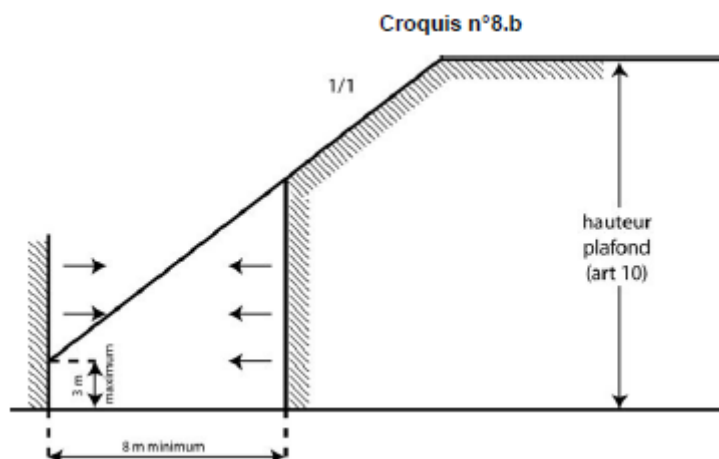
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).



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.





### 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 7m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ;
- 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'éclairage 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'éclairage 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.*
- *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 ou de fondations profondes,*
- *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.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

*Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons 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<sup>2</sup> 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, 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'avancant 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 :**

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

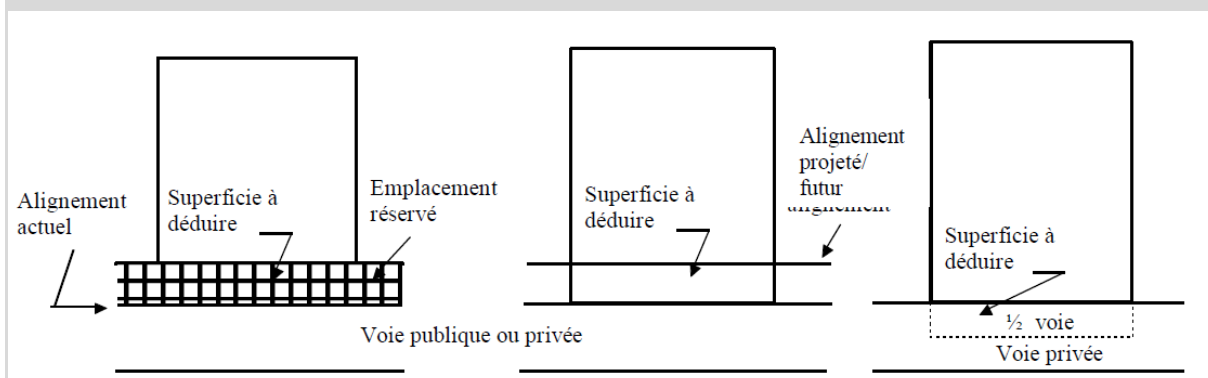
### **Champ d'application :**

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 :

- o dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
- o 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 :

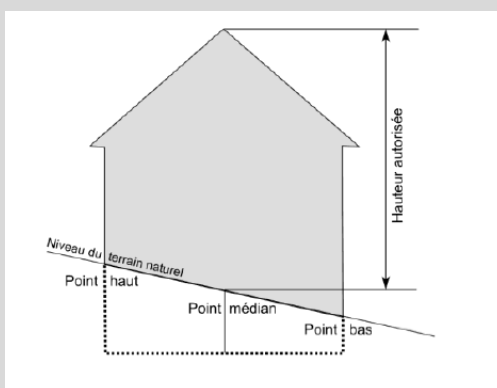
#### Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UC.10

### 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 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.

### 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 :

- 3 - 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 égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.*

*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 faitage 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.

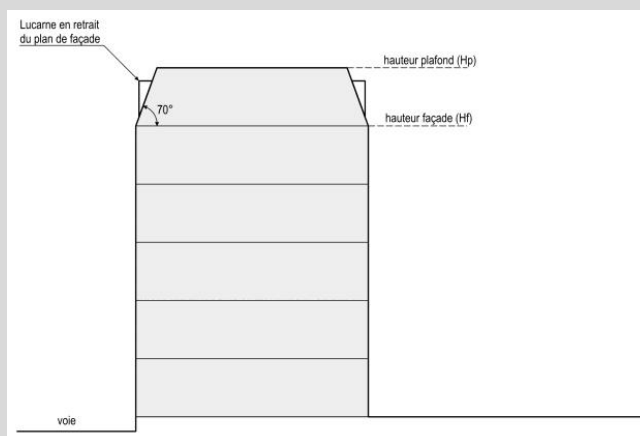
## Pour la commune de Maisons-Alfort – UC.10

### 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.

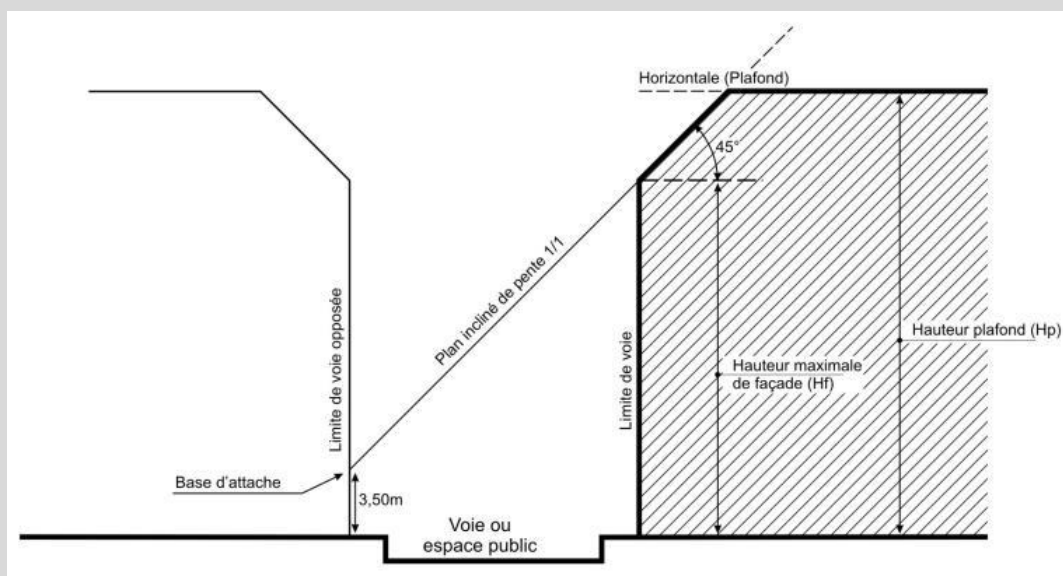
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

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 cote 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, faitage), 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 prospectifs 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 prospectifs.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

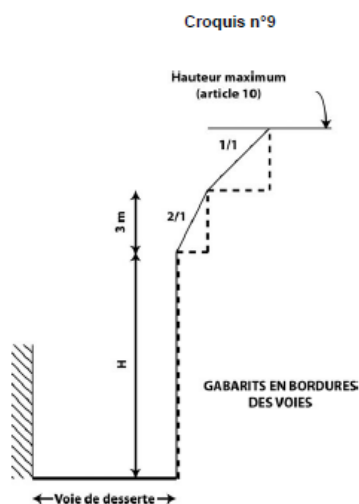
#### 2 - Règles particulières :

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)**

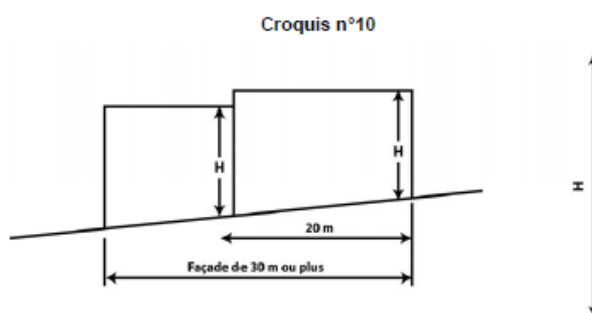
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- 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



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).



## 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.

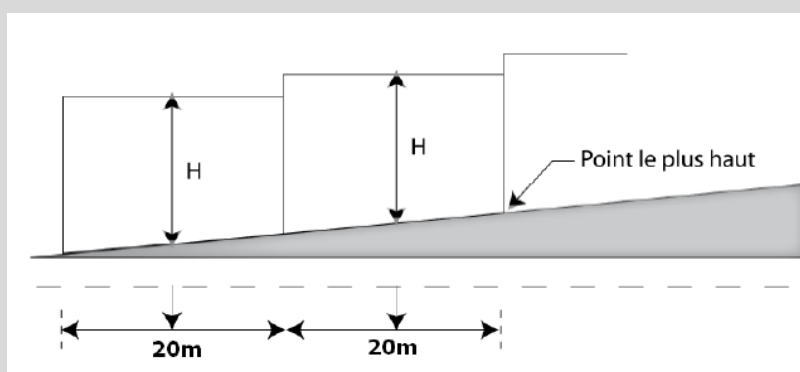
## Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.10

### Champ d'application :

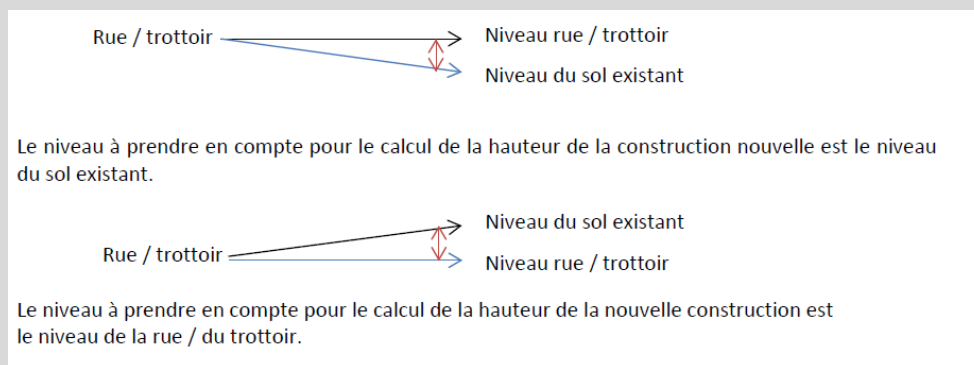
Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France). Le point bas est constitué soit par le trottoir, soit par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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.

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 Doboef 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.

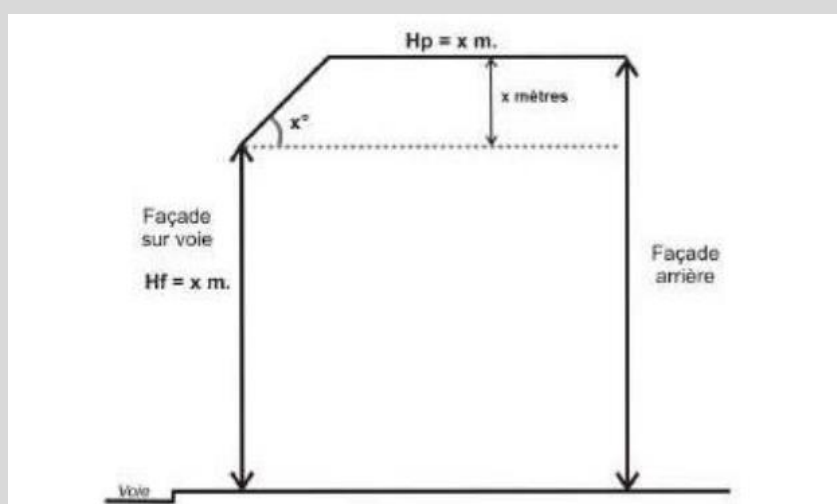
## Pour la commune de Vincennes – UC.10

### 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 paragraphes 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 réfléchissant 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.

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 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'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement 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 - Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

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

### 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 (moultures, 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 - *Éclairage des combles* : L'éclairage 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 50m<sup>2</sup> 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 UB.6.4 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 renforcement (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'occulent 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 UBg, 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'occulent 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 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.

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 (gainés, 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 :

- o du respect de la trame parcellaire originelle ;
- o 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 (gainés, 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 remarquables**

### **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'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, 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 pavés

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

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-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-économiques 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 réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> (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

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE2020.

### 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-bâti

### 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 :

$$\text{Coefficient de biotope} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

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 000m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m<sup>3</sup> bénéficiera de 100m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> :

$$(\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + (\text{surface de type C} \times \text{coefficient C}) + \dots + (\text{surface de type F} \times \text{coefficient F})$$

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m<sup>2</sup>, un espace de pleine terre de 100m<sup>2</sup> et une mare de 20m<sup>2</sup> bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :  
 $(100 \times 0,2) + (100 \times 1) + (20 \times 2) = 160 \text{ m}^2$

- (3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens crée 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 :

$$(1 \times 5) + (1 \times 10) + (5 \times 1) + (10 \times 1) = 30 \text{ m}^2$$

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 :  $100 + 160 + 30 = 290 \text{ m}^2$ .

### **Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,6.
- 2 - Au moins 30% de la surface des espaces végétalisés devra être aménagée en pleine terre.
- 3 - La sous-zone UBcj n'est pas soumise au coefficient de biotope.
- 4 - 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 $\geq$ 40cm et < 80cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale $\geq$ 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 <sup>2</sup> )
H1 – Arbre de petit développement	5m <sup>2</sup>
H2 – Arbre de grand développement	10m <sup>2</sup>
l1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m <sup>2</sup>
l2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1m <sup>2</sup>



## 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 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 m<sup>3</sup> 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.*

### **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<sup>2</sup> manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1m<sup>2</sup> de pleine terre = 2 m<sup>2</sup> 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 :

- o 40% minimum de la superficie totale du terrain ;
- o 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- o 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 :

- o 50% minimum de la superficie totale du terrain
- o 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> 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 1m <sup>2</sup> d'EV	1 m <sup>2</sup> /1 = 1 m <sup>2</sup> de jardin en pleine terre	1 m <sup>2</sup> /0,9 = 1,1 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,8 = 1,25 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,6 = 1,66 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,4 = 2,5 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,3 = 3,33 m <sup>2</sup> de revêtement pavé	1 m <sup>2</sup> /0,25 = 4 m <sup>2</sup> 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.

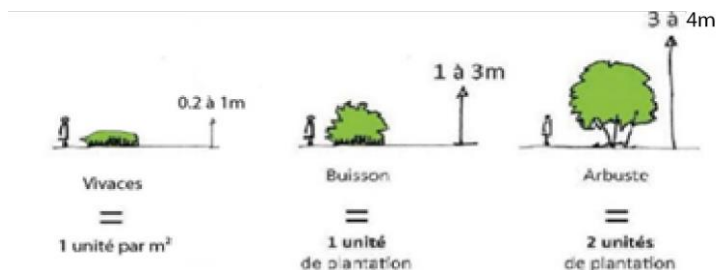
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

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 m<sup>2</sup>. Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'e 3 à 4m ruitière 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) :

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> 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/100m<sup>2</sup> et 1 arbre de haute tige/250m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 UA.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 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.

- 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 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 ... 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, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

##### **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 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 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

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 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 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 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 crée 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<sup>2</sup>, 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 les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation 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 les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation 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 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.

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	<p>1,1 place de stationnement minimum par logement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.</li> </ul> <p>Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des</p>	<p>1 place de stationnement minimum par logement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement.</li> </ul> <p>Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des</p>

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
	normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	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	<p>norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</p> <p>norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Dans tous les cas, doit également être prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</p> <p>norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Dans tous les cas, doit également être prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Industrie, dépôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> pour 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : néant ;</li> <li>• si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ;</li> <li>• une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>	
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.	<p><u>Non financés par l'État :</u></p> <p>1 place de stationnement automobile au minimum par logement.</p> <p>0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire.</p>



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
		Financés par un prêt aidé de l'État : 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 m <sup>2</sup> 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	<p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum devra être réalisée.</p>	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>	

### 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

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	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> 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...).	
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 <sup>2</sup> 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	

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
	<p>commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins.</p> <p>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.</p>	

### 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	<p>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>	<p>1 place maximum par logement</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum</p>
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, dépôt		
Commerces et artisanat	<p>1 place de stationnement minimum.</p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	
Hébergements hôteliers	<p>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.</p> <p>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.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>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.</p>	

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UC.17-6**
**En UC uniquement :**

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	<p>1,2 place de stationnement par logement.</p> <p>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.</p> <p>Logements aidés par l'État</p> <p>1 place par logement</p>	<p>Une possibilité d'abattement est autorisée dans le périmètre de 500m autour de la gare.</p> <p>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.</p> <p>Logements aidés par l'État</p> <p>0,5 place par logement.</p>
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 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Il ne pourra être construit plus d'une place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Industrie, dépôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place par 100m <sup>2</sup> 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.	

**En UCa uniquement :**

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	<p>1 place par logement</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Logement locatif social : 1 place par logement</p>
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement.
Bureaux	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, dépôt	En fonction des besoins
Commerces et artisanat	1 place par commerce ou local artisanal créé jusqu'à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. En cas d'extension, une place par 100m <sup>2</sup> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement.</li> <li>• <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u></li> <li>- aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ;</li> <li>- 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.</li> </ul>	

	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	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 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, dépôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 places de stationnement par établissement ;</li> <li>• et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	
Commerces et artisanat	<p><b>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP est requise au-delà de 160 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.</li> </ul> <p><b>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 places de stationnement par établissement ;</li> <li>• et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>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.</p> <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ;</li> <li>• une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur.</li> </ul>	

---

### **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.

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination de logement :**

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales,

1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

a minima 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les industries, les entrepôts et les équipements publics :**

a minima 1 place pour 10 employés ; prévoir aussi le stationnement des visiteurs

#### **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**

- 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire,
- 1 place pour 3 à 5 élèves au collège et lycée,
- 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

#### **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 au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

#### **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**



Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, 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, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, 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 cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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** : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> dans les autres cas. La surface minimale est de 3m<sup>2</sup>.

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

Activités et commerces de plus de 500m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)</b>		
Habitation	Occupants	<u>Studios, T1 et T2</u> : 1 par logement <u>T3 et +</u> : 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
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)</b>		
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

<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)</b>		
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<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### 2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> de surface pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

#### 5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m<sup>2</sup> 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 :**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 privées 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 privées 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 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 syndicats 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).**