

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **5.6. ZONE URBAINE DES FRANGES DU BOIS DE VINCENNES « UF »**

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

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



## SOMMAIRE

### Dispositions applicables à la zone UF ..... 4

#### **1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ..... 5**

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

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

Article UF.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : ..... 9

##### **1.2 Diversité de l'habitat et des usages ..... 13**

Article UF.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements..... 13

Article UF.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements..... 14

Article UF.5 : Préservation de la diversité commerciale ..... 15

#### **2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 17**

##### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 17**

Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques ..... 17

Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives .....26

Article UF.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 40

Article UF.g : Emprise au sol maximale des constructions .....43

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions .....47

##### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 55**

Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions .....55

Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables ..... 82

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales .....94

##### **2.3 Traitement des espaces non bâtis..... 96**

Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables ..... 96

Article UF.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....100

Article UF.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ..... 105

##### **2.4 Stationnement ..... 111**

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés .....	111
Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos .....	125
<b>Paragraphe UF3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés .....</b>	<b>129</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....</b>	<b>129</b>
Article UF.19 : Accès .....	129
Article UF.20 : Voirie .....	132
<b>3.2 Desserte par les réseaux .....</b>	<b>135</b>
Article UF.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement .....	135
Article UF.22 : Electricité - Téléphone - Internet.....	140
<b>3.3 Emplacements réservés .....</b>	<b>141</b>

## Dispositions applicables à la zone UF

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

#### Zone des franges du Bois de Vincennes

*Secteur urbain mixte caractérisé par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne)*

*Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	Sans objet	
<b>Charenton-le-Pont</b>	UC	UF
<b>Fontenay-sous-Bois</b>	UCd	UF
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
<b>Nogent-sur-Marne</b>	UPb	UF
<b>Saint-Mandé</b>	UBc	UFa
	UBd	UFb
Saint-Maur-des-Fossés	Sans objet	
<b>Saint-Maurice</b>	UD	UF
Villiers-sur-Marne	Sans objet	
<b>Vincennes</b>	UF	UF
	UFa	UFa
	UFb	UFb

# 1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		<b>Saint-Mandé :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		<b>Saint-Mandé :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UF.1 pour la commune	X	
	Salle d'art et de spectacles			<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UF.1 pour la commune	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		<b>Saint-Mandé :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Entrepôts	X <b>Charenton-le-Pont :</b>		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		Voir UF.1 pour la commune		
	Bureaux	X	<b>Charenton-le-Pont :</b> Autorisé	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

e – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

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

**Dispositions communales :**

**Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.1**

1 - Toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

2 - Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.1**

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

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

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

### **Pour la commune de Saint-Mandé UF.1**

- 1 - Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.
- 2 - Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique, les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature sont interdits, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un changement temporaire d'affectation de logements, en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (ex. professions libérales).

### **Pour la commune de Saint-Maurice UF.1**

- 1- Les piscines enterrées et hors sol.
- 2- La démolition des bâtis existants sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- 3- Les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et les « autres équipements recevant du public » sont interdits.

### **Pour la commune de Vincennes UF.1**

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



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

**Dispositions transversales :**

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dispositions communales :**

**Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.2**

1 - Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UF 17 (il sera admis une majoration de 25% du nombre de places ainsi autorisées)

2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

3 - La démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

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

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

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

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

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

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.2**

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

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

4 - 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.

### Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.2

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

### Pour la commune de Saint-Mandé UF.2

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

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

3 - Sont également autorisées sous conditions :

- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).
- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.
- La réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.
- Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- Les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux (artisanat, hôtellerie, entreposage, industrie sans nuisances), à condition que les constructions ou parties de constructions qu'ils occupent soient situées au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou en sous-sol, et qu'ils soient situés à l'extérieur du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
- Les reconstructions après sinistres des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existants avant ledit sinistre.
- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 du présent

règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

---

### **Pour la commune de Saint Maurice – UF. 2 :**

1 - En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 15% de la surface de plancher existante.

2 - Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et constituent une activité accessoire de la construction.

---

### **Pour la commune de Vincennes - UF.2**

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

2 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

---

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UF.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

#### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.3**

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

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

##### **Dispositions générales :**

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m<sup>2</sup> de surface habitable.

- Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune : 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m<sup>2</sup> de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m<sup>2</sup> de surface habitable aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

---

## **Article UF.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.4**

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

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

1 - pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

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

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.4**

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

#### **Pour la commune de Saint-Mandé - UF.4**

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

#### **Pour la commune de Vincennes - UF.4**

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

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

## **Article UF.5 : Préservation de la diversité commerciale**

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.5**

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

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.5**

Le long des Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers » :

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

#### **Pour la commune de Saint-Mandé - UF.5**

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

#### **Pour la commune de Vincennes - UF.5**

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

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

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

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

- Commerces et activités de services

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

- Artisanat et commerce de détail
  - Restauration.
-



## 2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales, à l'exception de la commune de Saint-Maurice :**

##### **Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :**

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

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

##### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.6**

1 - **Toute construction disposant d'une façade sur rue devra**, sous réserve de faibles saillies ou de retraits ponctuels, **être édifiée à l'alignement** (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), ou à la limite de la marge de recul lorsqu'elle est indiquée sur le plan.

2 - Pour les constructions édifiées à l'alignement, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Ce surplomb ne pourra excéder une largeur de 0,80 m.

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

##### **Dispositions particulières à la marge de recul :**

1 - Pour les constructions édifiées en bordure de la marge de recul un surplomb de cette dernière pourra être admis dans la limite d'un débord maximum de 0,90 m.

2 - À l'exception de la marge de l'avenue de Gravelle, les sous-sols y seront admis dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

3 - Par unité foncière, il n'y sera autorisé qu'un seul accès garage d'une largeur maximum de 3,50 m ce dernier devant disposer d'un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5 m à sa sortie sur le domaine public.

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

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.6

### **Champ d'application**

*Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques...*

### **Disposition applicable à la zone**

En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

2 – En bordure de l'Avenue de la Dame Blanche et de l'Avenue de la Belle Gabrielle, les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

3 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets – des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

### *Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

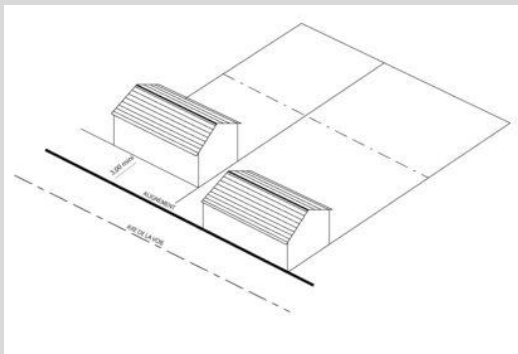
Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.6 :

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

*Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.*



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

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

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

- *En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;*
- *Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.*

### **Dispositions générales :**

- 1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.
- 4 - Pour permettre la protection des abords directs du Bois de Vincennes, une zone non aedificandi est instaurée : une marge de recul de 10m par rapport aux franges du Bois de Vincennes est prescrite. Aucune construction ne sera autorisée dans cette marge de recul.

### **Dispositions particulières :**

Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers » (4b-Documents graphiques).

### **Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies**

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

- 3 m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;

- 5 m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

### Saillies en surplomb des voies

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

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

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

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

### Isolation thermique

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

## Pour la commune de Saint-Mandé – UF.6

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

#### Cas général :

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

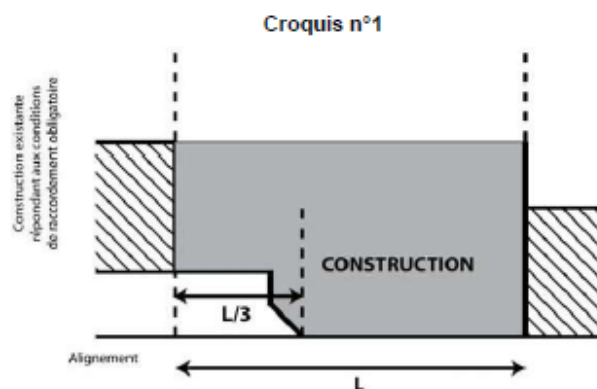
#### Dispositions particulières :

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

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

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

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

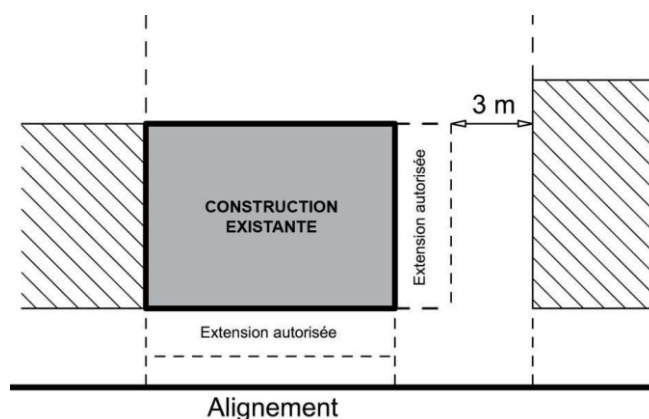


2.2 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total :

La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante est autorisée avec la même implantation que la construction existante.

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

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



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

2.4 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constituée par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

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

## **B - Voies ou parties de voies bordées de marges de reculement**

### Cas général

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au plan des prescriptions particulières (4.4a) et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

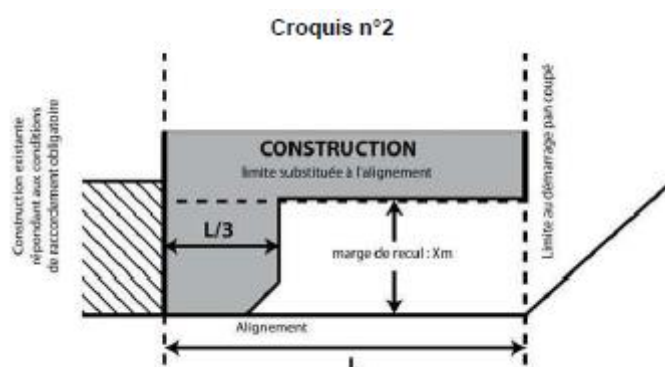
### Règles particulières

2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définie au paragraphe ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

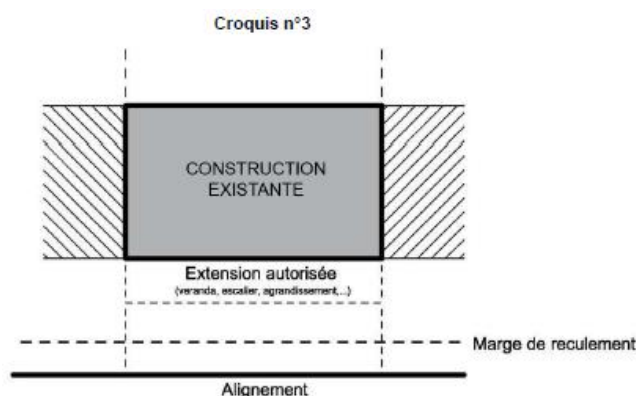
- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

3 - Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas  $1/3$  du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

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



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



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de 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 UF.8 et UF.18 du présent règlement.

### **D – Saillies et encorbellements sur le domaine public**

#### 1 - Cas général

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

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

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

#### 2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

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

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

#### 3 - Volumes habitables en encorbellement

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

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

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.

- Les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- Dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

## Pour la commune de Saint-Maurice – UF.6

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

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

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

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur
- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.

### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques :

- avec un minimum de 3 mètres, en l'absence d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, reporté au document graphique.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies pour les constructions déjà implantées à l'alignement ;
- soit en retrait des voies, sans réduire le retrait existant.

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

## Pour la commune de Vincennes – UF.6

### **Champ d'application**

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

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

### **Règle générale**



Les constructions doivent être implantées en recul de **l'alignement**.

La marge de recul doit être égale à 10 mètres, le long de l'avenue Foch, de l'avenue Fayolle, de l'avenue de la Dame Blanche et du Cours Marigny. La marge de recul doit être au moins égale à :

- 8,40 mètres, le long de **l'avenue des Minimes** ;

Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dès lors qu'il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction en harmonie avec les constructions voisines.

**Le long de la Villa d'Idalie, de la rue d'Idalie et de l'impasse des Vignerons**, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en harmonie avec les constructions limitrophes.

Toutefois, les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs de stationnement peuvent être implantées à l'alignement.

---

## Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

### Dispositions transversales, à l'exception de la commune de Saint-Maurice :

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

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

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.7

##### Champ d'application :

• Vues directes :

*(Vue principale)*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

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

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

*(Vue secondaire)*

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

- a) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.,*
- b) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)*

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

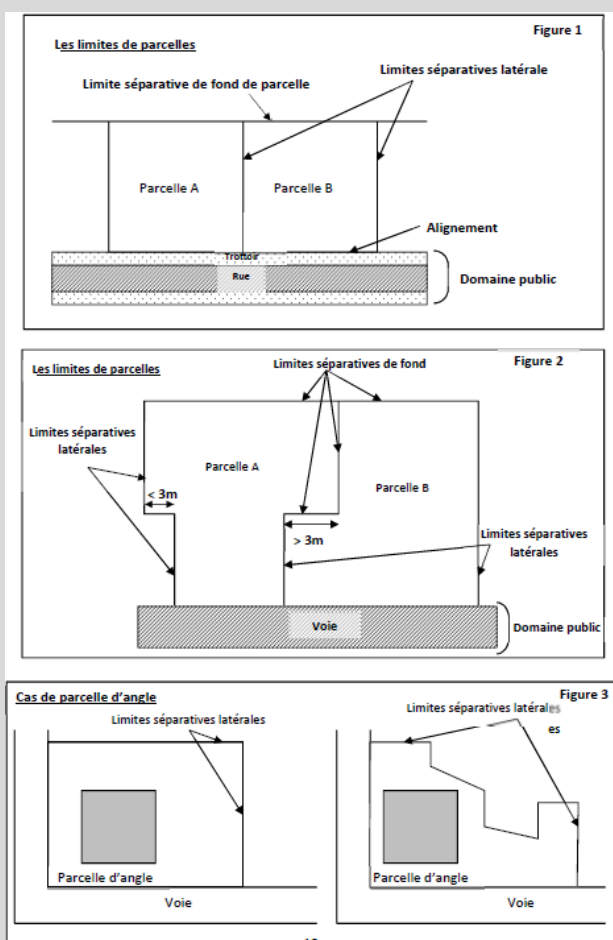
### • Limites séparatives

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

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

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

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



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

### **Règle générale :**

**1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée** (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 18 m, ou comprise entre 18 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

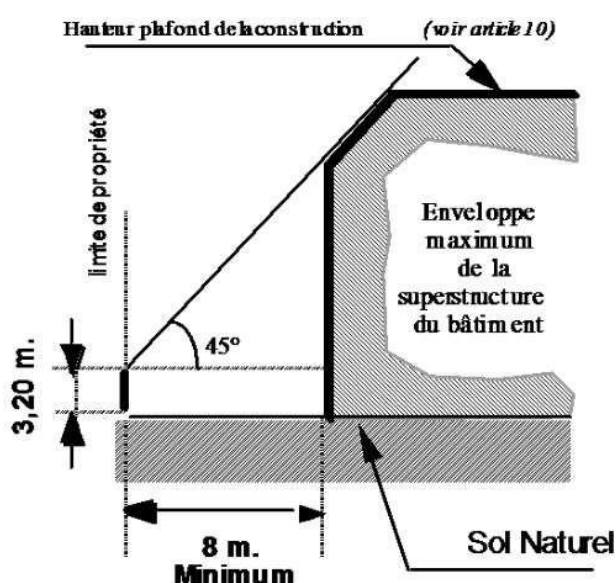
Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. Chaque pignon de plus de 2,60 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres de longueur.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particulier mentionné au paragraphe II ci-après.

**2) Au-delà de cette bande de 15 m** les constructions ne seront pas admises.

### **3) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives**

*a) Par rapport à la limite formant fond de parcelle :*



- Les constructions en superstructure, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, devront être implantées à au moins 8 m de la limite formant fond de parcelle.
- De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

**N.B.** Les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m des limites latérales

*b) par rapport aux limites latérales :*

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être égal :

- à au moins 8 m, si la façade comporte des vues (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

(Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"), la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, cette dimension minimale est ramenée à 3,00 m pour les vues secondaires.

Les retraits fixés aux a) et b) ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

4) Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Règles particulières**

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 m.),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- Pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.
- Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :
  - une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tels que locaux des déchets ménagers, locaux vélos ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

## **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.7**

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

*Les baies éclairent :*

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...*

*Ne constitue pas une baie :*

- une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,
- une porte non vitrée.
- Un jour de souffrance.
- Un dispositif d'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 :**

**En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :**

1 – Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et respectées simultanément les règles suivantes :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres.

2 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 12 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

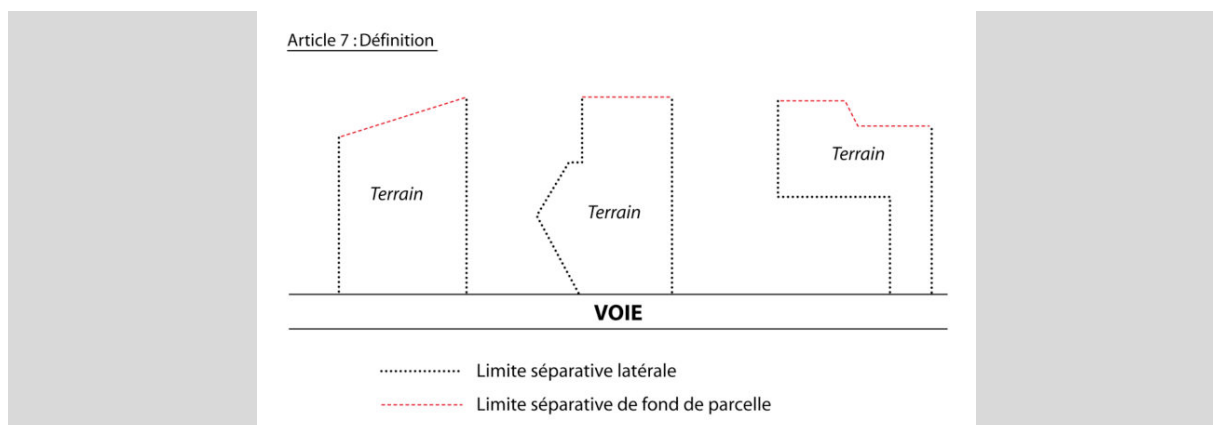
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

## **Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.7**

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

*L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.*

*Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.*



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou à vitrage translucide
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

### **Règle générale :**

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

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

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

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

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

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

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

## Pour la commune de Saint-Mandé – UF.7

### **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 :**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Règles particulières :**

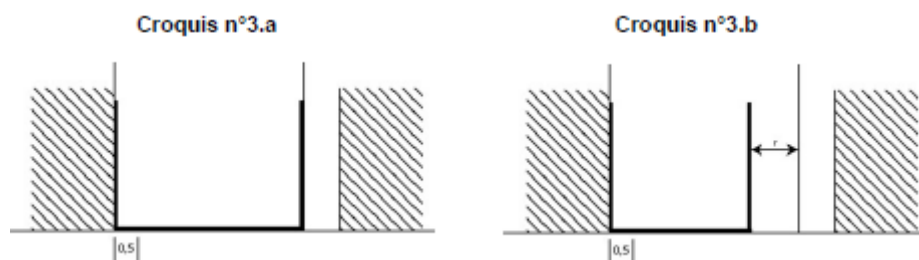
Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

1 - lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité sera implantée (croquis n° 3.a et 3.b) :

- soit en limite (cas général)
- soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.
  - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
    - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UF.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;



- les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.



2 - soit dans les cas visés aux articles UF6 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.

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

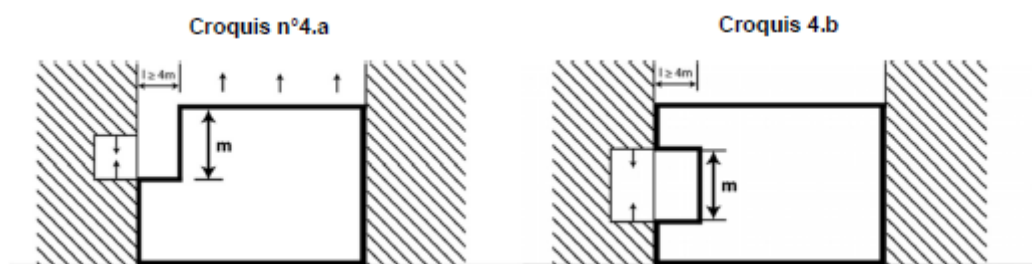
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°4) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



4- soit en cas d'application de l'article UF13, les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas...) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

5- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :

- la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
- il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

**Cas général :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du Code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

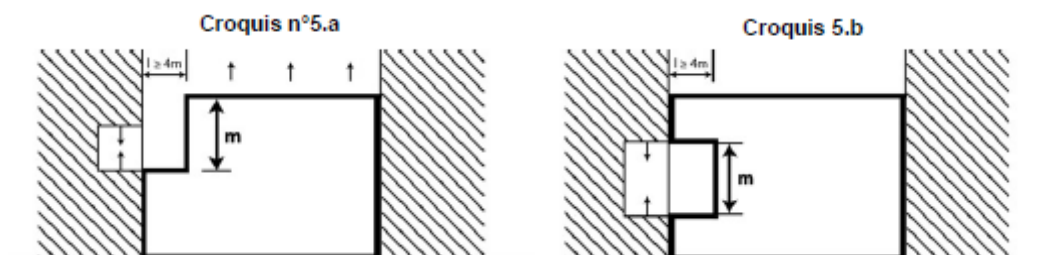
**Règles particulières :**

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes : avoir pour seul 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 devra (croquis n°5)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471.1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes UF7 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UF.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

### CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

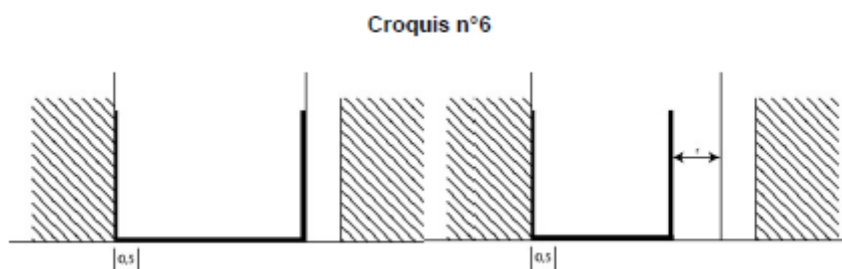
- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

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

### **Cas général**

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises, etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (croquis n°6).

2 - Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur la limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur ni la hauteur définie à l'article UF. 10.

### **4 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle**

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1,50 m maximum.

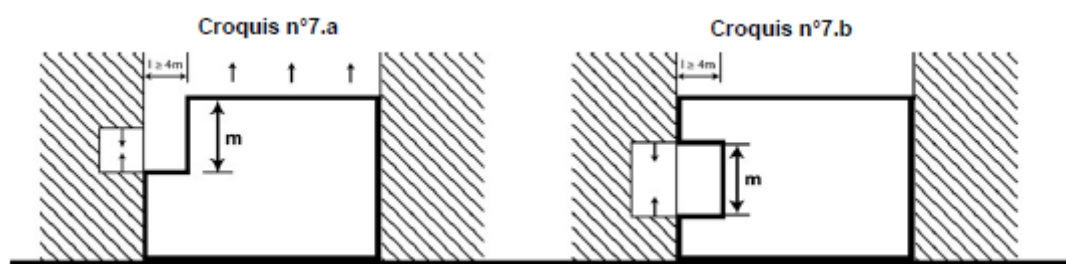
### Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

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



2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes A et B.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UF.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40 cm du faitage [...].

## Pour la commune de Saint-Maurice - UF.7

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

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

### **Règle générale :**

1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

5 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

6 - En cas de maison protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur une parcelle adjacente, les constructions s'implanteront en retrait de la limite séparative. Pour l'extension des constructions existantes implantées en limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Pour la commune de Vincennes – UF.7

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

1 - *Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.*

2 - *L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :*

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 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.

### **Dispositions générales**

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

#### **A- RÈGLES D'IMPLANTATION**

1 - Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante ou de la démolition d'une construction existante, implantée en retrait d'une limite séparative latérale, ce retrait doit être maintenu lors de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction.

#### **Dans les secteurs UFa et UFb :**

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

Une implantation différente que celles visées ci-devant est autorisée lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres.

2 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain peut être autorisée lorsqu'il s'agit :

- de constructions annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.
- de l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement des murs existants, d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> et dont la hauteur des façades correspond à celle du rez-de-chaussée de la construction existante dans la limite d'une hauteur plafond de 4 mètres.

#### **3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires**

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

#### **B- LE CALCUL DES RETRAITS**

1 - Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

#### **Dans les secteurs UFa et UFb :**

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.

2 - Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

---

## **Article UF.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.8**

1 - Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 10 m.
- à au moins 3 m si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

2 - La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

3 - Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

#### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.8**

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

*La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

*Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.*

*Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

##### **Règle générale :**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :



- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres ;

#### *Travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

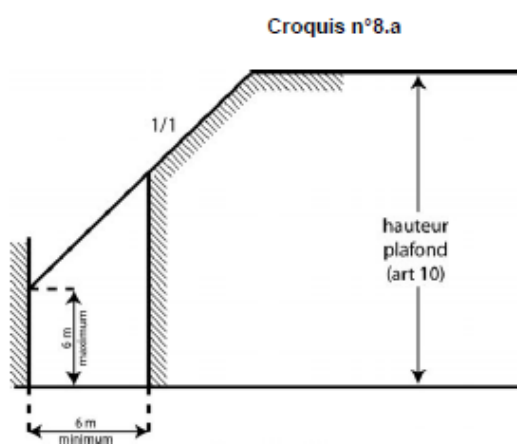
### Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.8

1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale aux  $2/3$  de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

### Pour la commune de Saint-Mandé – UF.8

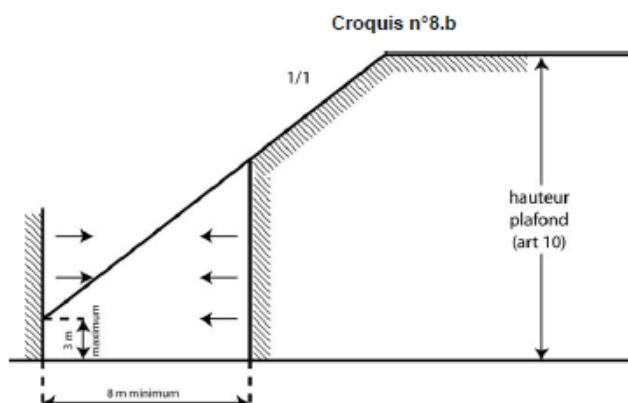
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres (croquis n°8) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



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 - UF.8

Il n'est pas fixé de règle.

### Pour la commune de Vincennes - UF.8

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 10 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent 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.

## Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.9

##### Champ d'application :

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent.*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m, la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

##### Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%**.

Cette emprise est portée à **90%** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ces valeurs pouvant être dépassées en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans dès lors qu'il ait été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

À l'exception de la marge de recul en bordure de l'avenue de Gravelle, le sous-sol des constructions pourra occuper **90%** du terrain.

Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur, et pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article UF6 ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale, le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir.

#### Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.9

##### Champ d'application :

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture,*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative 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 :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 10% de la superficie restante du terrain.

### **Dispositions particulières :**

#### 1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

#### 2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

## **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.9**

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

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *l'isolation par l'extérieur.*

*Sont inclus dans l'emprise au sol :*

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

### **Dispositions applicables aux secteurs :**

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain.

2 - Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur pourra être portée à **60%**.

Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espace habitable.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder **33%** de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

## Pour la commune de Saint-Mandé – UF.9

### Champ d'application :

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *Les saillies diverses telles que balcons, 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 :

1 - Dans la bande constructible définie à l'article UF 7 : il n'est pas fixé de règle.

2 - Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

3 - Le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » délimités au document graphique :

Un complément d'emprise au sol de **30%** de la superficie du terrain non concerné par la bande constructible est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce de proximité et à l'artisanat.

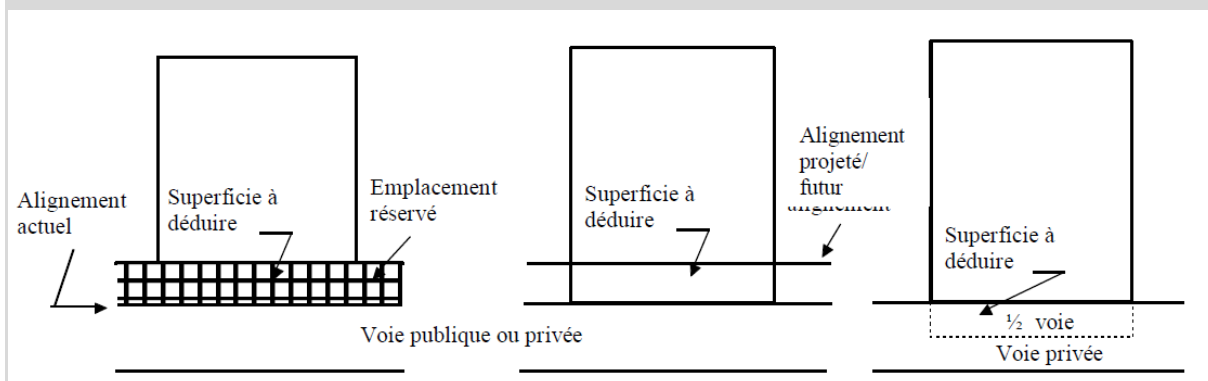
## Pour la commune de Saint-Maurice – UF.9

### Champ d'application :

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

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

- 1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas **30%** de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUI dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **Pour la commune de Vincennes - UF.9**

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

*L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.*

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **30%**.

#### **Dans les secteurs UFa et UFb :**

L'emprise au sol des constructions est portée à **50%**.

Dans ces secteurs, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

## Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

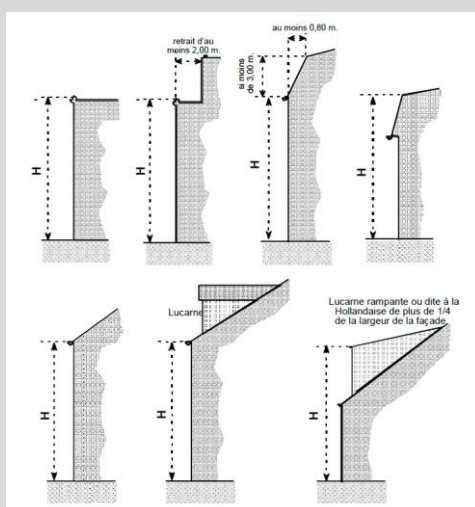
### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.10

##### Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

##### Dispositions applicables aux secteurs :

1 - Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles UF6, UF7, et UF8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : **12 mètres** et **15 mètres**.

2 - L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

**Exceptions :**

1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2 - En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.10****Champ d'application :**

*Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)*

*Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.*

*La hauteur 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 – Dans la bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

2 – Au-delà de cette bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,20 mètres.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie,



en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

### **Dispositions particulières :**

#### 1 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées aux autres articles. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

#### 2 - Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques est règlementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans lesdites villas ne pourra dépasser 6m à l'égout et 7m à l'acrotère et 9m au faitage.

Dans les cas des villas dont la largeur est inférieure à 4 mètres au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit  $H = L + 5$ ).

A noter : les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique réglementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.10

### **Champ d'application**

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

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

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

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



### **Dispositions applicables aux secteurs**

- 1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à **9,50 mètres** pour les toitures terrasses, et à 11m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).
- 2 - La hauteur pourra être majorée de **3 mètres** maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers », la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.
- 4 - La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

## **Pour la commune de Saint-Mandé - UF.10**

### **A – RÈGLES DE HAUTEUR ABSOLUE**

#### 1 – Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan des prescriptions particulières (4.4b).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, 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 prescriptions particulières (4-4a) tels que définis aux articles UF.6, UF.7 et UF.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UF.10-B, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrasson de toiture à la Mansart par exemple) bénéficieront également de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

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

#### 2 - Règles particulières

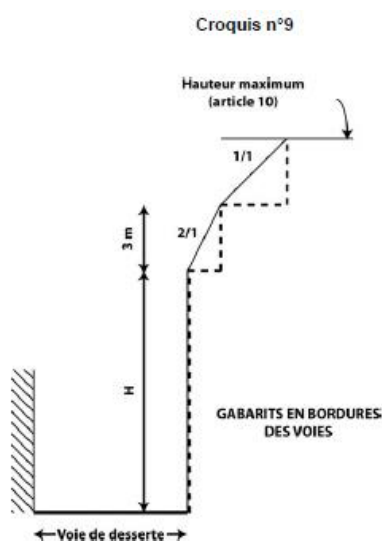
Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur

la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s).

## B - RÈGLES DE HAUTEUR RELATIVE (GABARIT EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

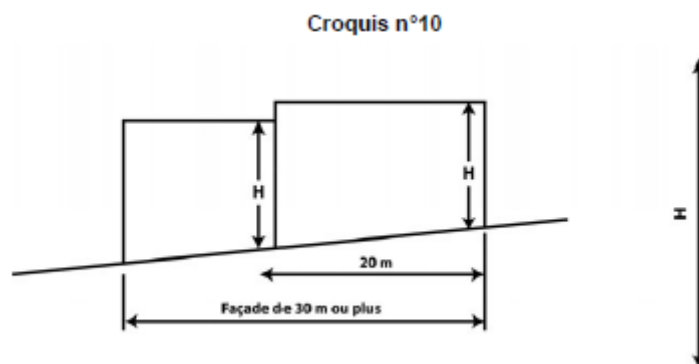
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UF6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement à 3 mètres au-dessus de ce sommet,
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique jusqu'à la hauteur plafond.



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique « plan des hauteurs » pour les sections concernées.

Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UF6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UF6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



### Pour la commune de Saint-Maurice - UF.10

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

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

#### **Règle générale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Pour la commune de Vincennes - UF.10

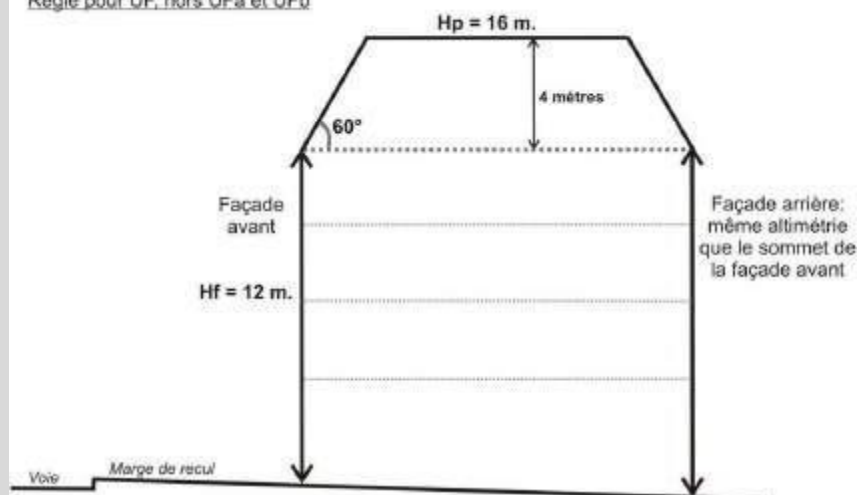
#### **Champ d'application :**

*Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :*

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné),
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

*Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :*

Règle pour UF, hors UFa et UFb



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 ventilations, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

### **Dispositions générales :**

#### **A. REGLE DE HAUTEUR**

##### **Dans le secteur UF et le secteur UFa :**

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à **12 mètres**.

##### **Dans le secteur UFa :**

La hauteur de façade doit être en harmonie avec la hauteur des constructions limitrophes.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

##### 2 - L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

#### **B. MODULATION DE LA REGLE DE HAUTEUR**

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

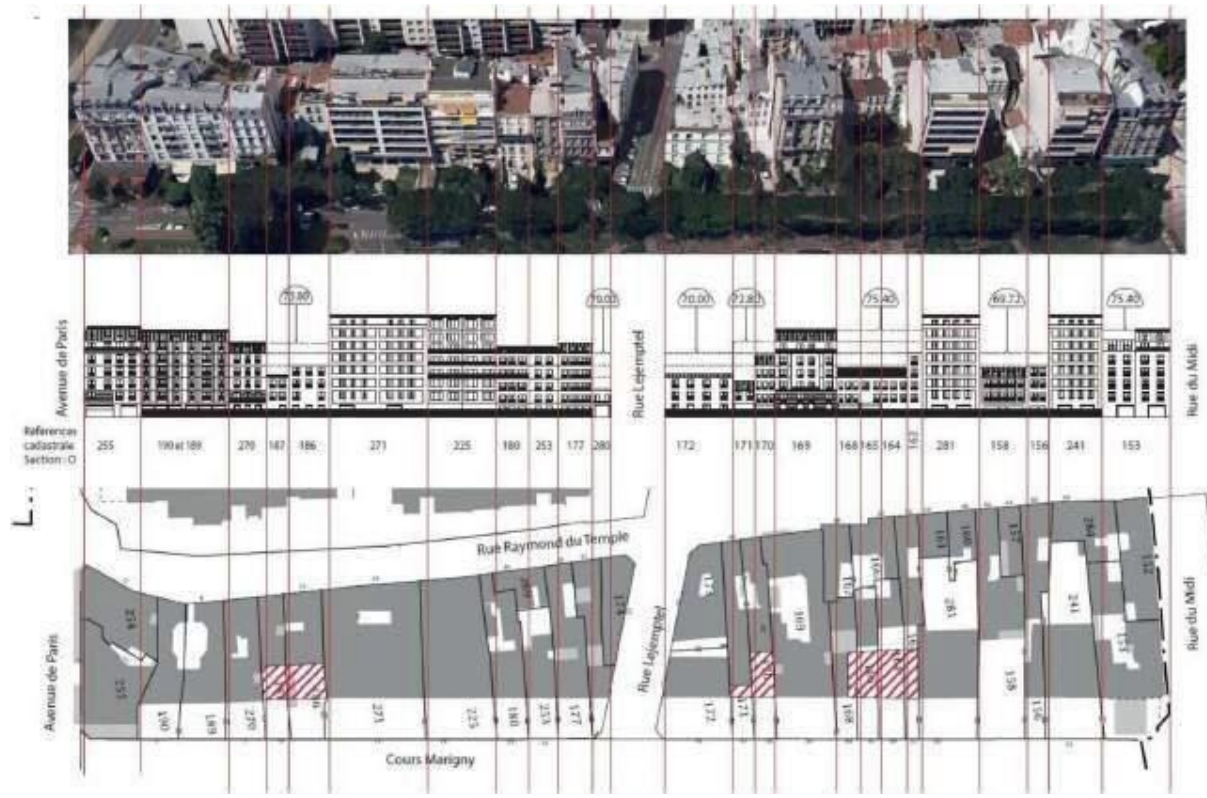
**Dans le secteur UFb :**

1 - La hauteur maximale est celle des constructions existantes, sauf dans le cas où une cote NGF est portée au plan d'épannelage ci-après. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée par la cote NGF.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUI, est supérieure à celles fixées à l'article UF10 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions

#### 11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

#### Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.11

##### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (articles L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme), l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

3 - Pour les constructions protégées, la façade sur l'avenue de Gravelle et éventuellement la où les façades en retour ainsi que la toiture seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.

4 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

5 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.

6 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

##### B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

3 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

4 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

5 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

### **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'émérite, etc..., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - Les façades latérales des constructions dans la mesure où elles seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ne seront pas aveugles et devront disposer d'ouvertures (vues principales ou secondaires).

2 - Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

3 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

4 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

### **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille d'une hauteur de 1,85 m. (voir article UF 15). Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

2 - Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier des charges (voir croquis ci-après), ou végétalisées (les clôtures de type canisse sont interdites).



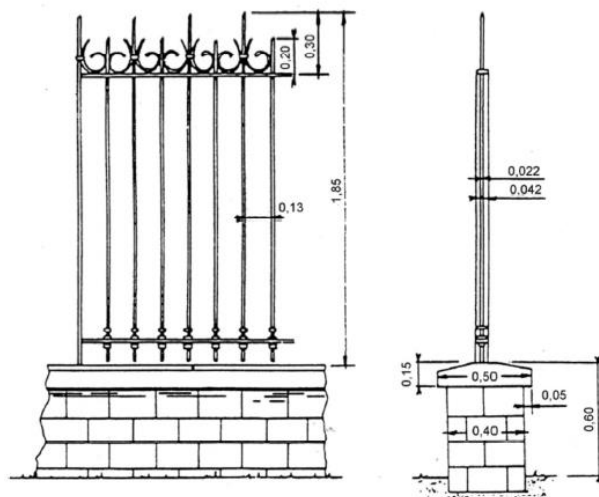
Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

Les barreaux seront en fer rond de 0,022 m.

Les montants et traverses en fer de 0,002 m; X 0,042 m.

Le mur d'appui et de couronnement seront en pierre de taille

(page suivante)



3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel avec feston en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.11

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

### A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

#### CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

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

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

#### CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

#### La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et 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 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

### CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vus de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### **B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, broyée, 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 ou traités aussi élégamment que ceux des balcons.

9 - Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 - Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 - 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**

Sans objet.

## **F – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

9 – Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

## **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.11**

## **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

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

## **B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### Principes généraux :

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

### Matériaux et aspect des façades

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

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

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

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnements du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de

volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

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

#### Perçements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

#### Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

#### Éléments accompagnant les façades

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

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

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

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

#### Ravalement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 - Le nettoyage à haute pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

### Toiture

Le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

### Toiture terrasse

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

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



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

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

#### Ouvrages techniques

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

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

#### Fenêtres de toit

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

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

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

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

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

### **C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### Principes généraux :

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

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

#### Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions

neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

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

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

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

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

#### Ouvertures

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

#### Les matériaux

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

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

#### Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

#### Annexes

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

#### Toitures

De manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

### Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.
- 3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

### Toiture terrasse

- 1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

### Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- 2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.
- 3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

### Fenêtres de toit

- 1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.
- 2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

## **D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX**

### La façade de la devanture

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

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

#### Les matériaux et les couleurs

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

#### Les enseignes

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

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

#### L'éclairage

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

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

#### Les accessoires

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

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

### **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

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

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

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

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

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

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

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

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux). Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture). Les dispositions spécifiques à la zone UF sont applicables conformément au cahier des charges du Bois de Vincennes (en annexe du PLU).

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

### **F - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### Antennes de superstructure

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions

et en retrait de 3 mètres minimum des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

#### Locaux annexes et équipements techniques

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

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

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

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

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

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

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

#### Énergies renouvelables

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

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

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

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

## Pour la commune de Saint-Mandé - UF.11

### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

5 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

6 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

7 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

8 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

9 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

10 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.

11 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

### B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

#### Constructions existantes :

1 - *Prescriptions générales* : L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

2 - *Traitement des façades* : Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

3 - Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.

4 - *Ornementation des façades* : Les éléments d'ornementation existants (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 sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

#### *2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades*

##### 2. a - Prescriptions générales :

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (tel que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont les seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

##### 2. b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.



### 3 - Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades, et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et/ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la vue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

## **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

### **Constructions existantes**

1 - L'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 - Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

4 - Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver : Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

### **Constructions neuves**

#### 5. a - Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont les seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

#### 5. b – Toitures-terrasses

Principes généraux : Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol : Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UF.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UF.14 et UF.15.

#### 5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m<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**

##### **Constructions existantes**

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

**Constructions neuves :** Sans objet.

#### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

##### **Constructions existantes :**

À l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

##### **Constructions neuves :**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UF.6 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

#### **F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

**Constructions existantes :** Non réglementé.

##### **Constructions neuves**

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ». Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

## Pour la commune de Saint-Maurice - UF.11

### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toute construction nouvelle devra respecter le caractère historique et le paysage spécifique de la zone.

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

3 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale.

#### Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne de dégout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

4 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

5 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

7 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

## **B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.
- 3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.
- 4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.
- 5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.
- 6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.
- 7 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.
- 8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.
- 9 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

## **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

- 1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.
- 2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- 3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,60 m x 0,80 m. Leur nombre devra être limité et ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 4 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.
- 5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 6 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

7 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

8 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

9 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

10 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

2 - Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisse, bois tressés ou autre dispositif rapporté) est interdit.

3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs, à l'exclusion du PVC.

4 - Les volets roulants sont interdits.

5 - Pour la rénovation d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

6 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

#### **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

##### a. En bordure des voies et des espaces publics :

1 - Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

2 - Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

##### b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
  - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.
-

## Commune de Vincennes - UF.11

### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Règle générale :**

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

#### **Aménagement des constructions existantes :**

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

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

L'aménagement des toitures terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

#### **Constructions nouvelles :**

##### Aspect et volumétrie des constructions

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

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

#### **Dispositions diverses :**

##### Antennes et éléments de superstructure

- Les installations techniques établies en toiture (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 n'est pas autorisée

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

#### Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

- Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

## **B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aménagement des constructions existantes :**

#### ***Matériaux et aspect des façades***

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

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade ...) doivent être conservés et restaurés.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies doit être maintenu.

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

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies. Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

#### ***Ravalement***

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

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

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

## **2 - Constructions nouvelles**

### ***Façades et pignons***

#### *Pour les façades donnant sur voies :*

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

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

#### *Pour toutes les façades :*

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits.

Les couleurs claires devront être privilégiées.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

## **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

### **Constructions nouvelles :**

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes.

Il doit être traité en toiture à pentes à l'exception des secteurs UFa et Ufb. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).



Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques, fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

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

## **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

### **Constructions nouvelles**

#### **Passages et vues depuis la rue**

Les jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- prioritairement, par des discontinuités des constructions ;
- par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

## **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

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

## **F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

### **Traitement entre l'espace public et les constructions**

Les constructions étant, en règle générale, implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front urbain et à son rapport avec l'espace public.

Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

### **Clôtures**

Clôtures à l'alignement et dans la marge de recul

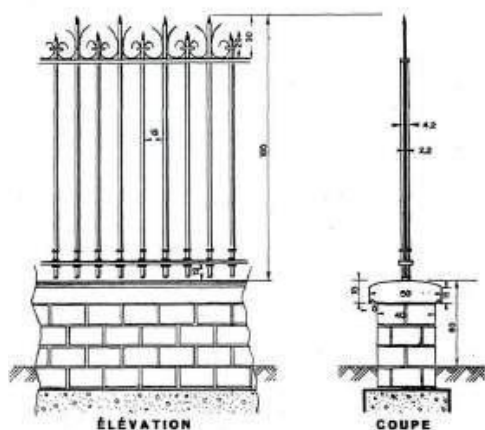
Les clôtures situées :

- à l'alignement des voies suivantes : Cours Marigny, avenue Pierre Brossolette, avenue Foch, avenue Fayolle, avenue de la Dame Blanche, avenue de Nogent, rue d'Idalie, avenue des Minimes ;
- sur les limites séparatives situées dans la marge de recul ;
- sur les limites séparatives avec le bois de Vincennes ;

doivent être constituées d'une grille en fer peinte en noir de 1,85 mètre de hauteur sur un mur en pierre de taille de 0,60 mètre de hauteur, selon le schéma ci-après. Toutefois, la hauteur du mur peut être inférieure à 0,60 mètre dans le cas où il s'agit de l'aligner sur la hauteur du mur contigu.

Les portails doivent être conçus selon le même principe de composition avec une partie pleine en bas surmontée d'une grille en fer peinte en noir.

### MODELE DE CLÔTURE



Pour les autres clôtures, elles doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elles doivent comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique.

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

## **Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales :**

## Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.12

### 1- Bâtiment et élément protégés :

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes », la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées au document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.12

### 1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peut être interdite ou encadrée par les règles du SPR.

#### Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

#### Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

#### Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

### 2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article 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 totales rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.12

### A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

#### 1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement ni partiellement.
- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.
- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

#### 2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.
- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

#### 3- Ensemble patrimonial à préserver

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

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.
- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

## **B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés**

### Éléments accompagnant les façades

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

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

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

### Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

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

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

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc, laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

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

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

#### Les accessoires techniques

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

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

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

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

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

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

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

#### **C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »**

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

#### Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

#### Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

#### Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

#### Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

#### Clôtures et espaces libres

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

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

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

### **D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »**

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

#### Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

#### Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la



modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

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

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

#### Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

#### Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

#### Clôtures et espaces libres

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

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

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

### **E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver**

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

#### Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

#### Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encadrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

#### Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

#### Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

### **F - Dispositions applicables aux cônes de vue**

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.

## **Pour la commune de Saint-Mandé – UF.12**

### **1- Bâtiment et élément protégés :**

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes », la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées

au document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

## Pour la commune de Saint-Maurice – UF.12

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

### **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

## Pour la commune de Vincennes – UF.12

### **Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

**Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales****Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.13**

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

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.13****Travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.13**

1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article UF12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article UF11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

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

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

### **Pour la commune de Saint-Mandé – UF.13**

Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...) sont autorisées sous réserve :

- de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
- de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

### **Pour la commune de Saint-Maurice – UF.13**

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

### **Pour la commune de Vincennes – UF.13**

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis

### **Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables**

#### Dispositions générales

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.14**

##### **Dispositions générales :**

- 65% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.14**

##### **Dispositions applicables aux secteurs :**

- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 9.3, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.
- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre • Indice : 1

Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen • Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale – toiture végétalisée par exemple)  
Indice : 0,25

#### **Pour la commune de Saint-Mandé – UF.14**

##### **Dispositions générales**

**Dans le secteur UFa :**



La superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UF.7 ci-dessus.

### Pour la commune de Saint-Maurice – UF.14

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

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à **0,3** avec a minima **20%** de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de **70%**.

#### **Modalités de calcul du coefficient de biotope :**

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

<b>Description de la surface</b>	<b>Coefficient pondérateur</b>
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

### Pour la commune de Vincennes – UF.14

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

#### Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :*

*Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + ... / Surface totale du terrain\* (B)*

#### Espaces libres :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

#### Espaces verts :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

#### Surfaces écoaménagées :

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

#### Mur végétalisé :

*Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).*

#### **Dispositions générales :**

Les espaces libres représentent au minimum **70%** de la superficie du terrain.

#### **Dans les secteurs UFa et UFb :**

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces écoaménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **50%** minimum de la superficie du terrain, dont la moitié doit demeurer en pleine terre ;

#### **Dans les secteurs UFa et UFb :**

- **30%** minimum de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces écoaménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces écoaménagées. Les surfaces écoaménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les dispositions relatives aux surfaces écoaménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE	SURFACES SEMI-PERMÉABLES	MUR VÉGÉTALISÉ (surface
------	------------------	---	--------------------------	-------------------------

	TERRE					(revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 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

**Article UF.15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs****Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.15**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les dessertes ou les accès seront obligatoirement plantées.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les dalles de couverture des terrasses, etc. devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur. Il en sera de même dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol et la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de sous-sols implantés dans la marge de recul visée à l'article 6, ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale et le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

**Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes**

Sur les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes" tels que délimités au plan des servitudes, les conditions suivantes sont en outre à respecter sans préjudice éventuellement de l'application des règles des cahiers des charges des lotissements.

- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 1113-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.15****Dispositions applicables à la zone :**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houpier.

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.

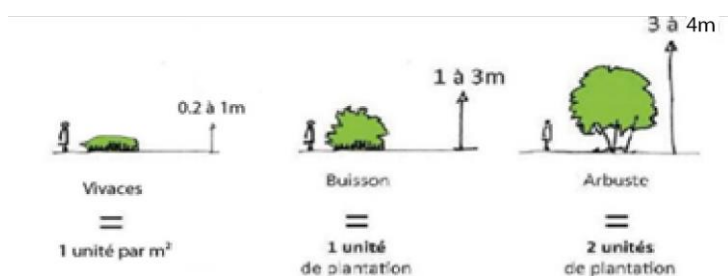
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

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'essences fruitières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et *a minima* en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

### Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.15

### Dispositions applicables à la zone :

1 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

2 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

3 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

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

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

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

7 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m<sup>3</sup> de terre végétale.

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

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

10 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

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

## Pour la commune de Saint-Mandé – UF.15

### Dispositions générales

1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

3 - À partir de 100,00 m<sup>2</sup> d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m<sup>2</sup> d'espace libre.

5 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

Il ne peut être porté atteinte aux espaces de pleine terre grevés au plan des prescriptions particulières (4.4a) d'une marge de reculement le long de la chaussée de l'Étang et de l'avenue Daumesnil.

6 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

## Pour la commune de Saint-Maurice – UF.15

### Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## Pour la commune de Vincennes – UF.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces écoaménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces écoaménagées doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.



La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 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 » élaborés par l'Institut Paris Région et le « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

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

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

### **Article UF.16: Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.16**

1 - Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Dans les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »:

- ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

#### **3 - Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver**

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

### Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 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 interdites ;

### Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne UF.16

### Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

### Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au

sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

### **Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

### **Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

### **Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme**

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

## Pour la commune de Saint-Mandé – UF.16

**1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être 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 – UF.16

#### Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

### Pour la commune de Vincennes – UF.16

#### 1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

#### 2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

### 3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

---

## 2.4 Stationnement

### **Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul, et en dehors des espaces verts prévus aux articles UF.14 à UF.16.

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

4 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

5 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

6 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont UF.17-1**

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

#### **Dispositions particulières :**

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UF.17-1**

En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne UF.17-1**

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

### **Pour la commune de Saint-Mandé UF.17-1**

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris



ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

### Pour la commune de Saint-Maurice UF.17-1

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 Vincennes UF.17-1

- Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.
- Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UF.14 et UF.15.
- Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.
- Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

### 17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, porté à 15 ans pour les communes de **Saint Mandé**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**Pour la commune de Maisons-Alfort :**

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne :**

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

**Pour les communes de Saint Mandé, Saint Maurice, Vincennes :**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

**Pour la commune de Charenton-le-Pont :**

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

**DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

**DISPOSITIONS COMMUNALES :**

**Pour la commune de Vincennes :**

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

---

**17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

**• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

**• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :****Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.17-4***Changement de destination et extensions :*

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

*Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :*

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.17-4**

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.17-4**

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

#### **Pour la commune de Saint-Mandé - UF.17-4**

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article UF.17.5.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article UF.17.5 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

#### **Pour la commune de Saint-Maurice - UF.17-4**

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

## Pour la commune de Vincennes - UF.17-4

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

### 1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle issue du paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

### 2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m<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 propulsions hybrides électriques**

---

## Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.17-5

### Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

### Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.17-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydrogènes rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

#### **Pour la commune de Saint Mandé - UF.17-5**

Les dispositions 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.

En UFb, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

#### **Pour la commune de Vincennes - UF.17-5**

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

**17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**
**Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<p>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.</p>	<p>1 place par logement.</p> <p>Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
<b>Bureaux</b>	1 place maximum pour 70 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
<b>Industrie et entrepôt</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.D.P.	
<b>Commerces et artisanat</b>	<p>S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place</p> <p>Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.</p>	
<b>Hébergements hôteliers</b>	<p>Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements</p> <p>Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p> <p>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres</p>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Pour les constructions privées d'intérêt collectif : Il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.17-6**

Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)

Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement



Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		
<b>Bureaux</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SdP
<b>Industrie et entrepôt</b>	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
<b>Commerces et artisanat</b>	Non réglementé si SDP inférieure à 200m <sup>2</sup> . Au-delà de 200m <sup>2</sup> , 1 place maximum par tranche de 200m <sup>2</sup> de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m <sup>2</sup> de SDP	
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

### Pour la commune de Saint-Mandé – UF.17-6

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	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
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
<b>Bureaux</b>	- 1 place maximum pour 70m <sup>2</sup> de SDP	- 1 place maximum pour 90m <sup>2</sup> de SDP
<b>Industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SDP.	
<b>Commerces et artisanat</b>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Hébergements hôteliers</b>	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.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins.  En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

### Pour la commune de Saint-Maurice – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.  Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.  Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place par logement maximum
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.

**Pour la commune de Vincennes – UF.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <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> </li> </ul>	
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
<b>Bureaux</b>	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
<b>Industrie et entrepôt</b>	<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>	
<b>Commerces et artisanat</b>	<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>	

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
	<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>	
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	<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 la commune de Vincennes :**

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

## **Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont - UF.18**

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

#### **Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

#### **Bureaux :**

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Équipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Établissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UF.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

### Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace possède une superficie 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.
- en tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

### Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m<sup>2</sup>.

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

### Bureaux et services

5% minimum de la SDP

### Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

### Hébergement hôtelier

Non réglementé

### Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

## Pour la commune de Saint-Mandé - UF.18

Logements : 0,75m<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 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des

véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

### Pour la commune de Saint-Maurice - UF.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<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.

### Pour la commune de Vincennes - UF.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

#### **1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m<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**

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

---



## Paragraphe UF3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Article UF.19 : Accès

##### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

##### **Dispositions communales :**

#### Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.19

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

#### Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.19

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

*La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).*

**Dispositions applicables à la zone :**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

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

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et de 5m maximum.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UF.19****Champ d'application :**

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

**Dispositions applicables à la zone :**

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

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

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

**Pour la commune de Saint-Mandé - UF.19**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile

et de la lutte contre l'incendie. S'il n'est pas direct, cet accès pourra être aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil, modifié par la loi n°67.1253 du 30 décembre 1967.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

---

### Pour la commune de Saint-Maurice – UF. 19

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

---

### Pour la commune de Vincennes – UF.19

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

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

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

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

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

---

## Article UF.20 : Voirie

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – UF.20**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UF.20**

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

*La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).*

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

Toute voie nouvelle doit :

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

#### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UF.20**

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

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

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

Toute voie nouvelle doit :

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

### **Pour la commune de Saint-Mandé – UF.20**

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

---

### **Pour la commune de Saint-Maurice - UF. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

---

## Pour la commune de Vincennes – UF.20

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

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

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

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

## 3.2 Desserte par les réseaux

### **Article UF.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

#### **21-1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

#### **21-2 : Eaux usées**

##### Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

##### Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage) doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

#### Eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

#### Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non



domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

### **21-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage des eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la 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 répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée, cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

## **Article UF.22 : Electricité – Téléphone – Internet**

### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

### **Réseaux de chaleur**

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

### 3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

**La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).**