

PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

Additif au rapport de présentation

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



PARIS EST MARNE & BOIS





SOMMAIRE

1.	Introduction4
2.	Coordonnées du Maître d'Ouvrage4
3.	La procédure de modification simplifiée du PLUi4
3.1	Justification et contenu de la procédure4
3.2	
3.3	Avancement de la procédure de modification6
3.4	Le contenu du dossier de modification simplifiée6
4. moti	Eléments de diagnostic permettant de comprendre le contexte et les ivations de l'évolution7
5. Intel	Motivation et contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
5.1	
5.2	
E۷	volution des Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)42
E۷	volutions des dispositions règlementaires afin d'accompagner l'évolution des projets :
E۷	volution des secteurs de projets :52
Ad	ccompagner les projets du Grand Paris Express :60
	out d'une disposition concernant l'amélioration de l'accessibilité PMR, à l'article UA9, pour la ommune de Maisons-Alfort
	volution de l'OAP sectorielle Pôle Gare Saint-Maur-Créteil sur la commune de Saint-Maur-des- ossés 61
E٧	olution du projet des Studios de Bry, du Pôle Image de l'Est Francilien63
E٧	olution des règles de stationnement sur le secteur Marne-Europe à Villiers-sur-Marne 65
E٧	olution de l'OAP sectorielle Courts Sillons sur la commune de Villiers-sur-Marne67
	volution de l'OAP sectorielle La Pie – Quai de Bonneuil sur la commune de Saint-Maur-des- ossés 69
5.3 en	Poursuivre la qualité du cadre de vie, de l'insertion urbaine, architecturale et vironnementale des projets7
5.4	Mise à jour de la liste des emplacements réservés92
	réation d'un emplacement réservé pour le projet d'éco-station bus sur la commune de nampigny-sur-Marne:92
La	a correction d'erreurs de localisation93
М	ise à jour de la vocation-destination de l'ER n°12 sur la commune de Villiers-sur-Marne97
5.5	Mise à jour des grilles patrimoniales98
М	ise à jour de la grille du patrimoine naturel sur la commune de Champigny-sur-Marne98
M	odification des prescriptions pour la grille patrimoniale naturel de Charenton-le-Pont99
М	ise à jour de la grille du patrimoine naturel sur la commune de Fontenay-sous-Bois



Mis	se à jour des parcelles suite à une division parcellaire sur la commune du Perreux-sur-Marne 100
Mis	se à jour de la grille patrimoniale naturelle sur la commune de Saint-Maur-des Fossés100
	rrection d'erreurs matérielles dans la grille patrimoniale de la commune de Saint-Maurice et se en cohérence entre le plan des prescriptions patrimoniales et la grille patrimoniale 102
Mis	se à jour de la grille patrimoniale à Nogent-sur-Marne (Victor Basch / Victor Hugo) :
5.6	Précisions et clarifications des champs d'application dans le lexique du règlement 105
5.7	Actualisation des articles du code de l'urbanisme106
5.8	Evolution du plan de zonage110
5.9	Correction des erreurs matérielles115
3.	Pièces du PLUI modifiées130



1. Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois a été approuvé le 12 décembre 2023 par délibération du Conseil Territorial.

Après plusieurs mois d'application du PLUI, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements et rectifications d'erreurs matérielles soulevées par les services instructeurs des communes.

La présente notice a pour objet de présenter et d'éclairer les changements nécessaires fondant cette **modification.**

2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne&Bois est menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, sous l'autorité de :

M. Olivier Capitanio, Président de l'EPT 1-3 Place Uranie, 94340 Joinville-le-Pont

3. La procédure de modification simplifiée du PLUi

3.1 Justification et contenu de la procédure

En vertu de l'application de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

La procédure de modification simplifiée doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

La modification simplifiée n°1 du PLUi se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.



Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUI respecte strictement ces dispositions et s'inscrit donc totalement dans le cadre d'une modification simplifiée.

3.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois qui établit le projet de modification simplifiée.

2- Avis de l'autorité environnementale

La présente procédure nécessite la saisine de l'Autorité environnementale pour une procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable.

Cette saisine doit permettre à l'Autorité environnementale de déterminer si les évolutions envisagées du PLUi de Paris Est Marne & Bois sont susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé humaine.

L'Autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception du dossier complet de saisine pour formuler son avis.

3 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de la mise à disposition du public

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7, L.153-39 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de la mise à disposition à :

- Préfecture du Val-de-Marne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne
- Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France
- Ile-de-France Mobilités
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Grand Paris Sud Est Avenir
- Grand Orly Seine Bièvre
- Est ensemble
- Grand Paris Grand Est
- Métropole du Grand Paris
- Direction Régionale Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
- Société des Grands Projets
- Grand Paris Aménagement
- EpaMarne
- SPL Marne au Bois

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification simplifiée.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.



4 - La mise à disposition du public

La mise à disposition du public dont fait l'objet le projet de modification simplifiée est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-47.

Les modalités de mise à disposition du public sont définies par le Conseil de territoire.

5 - L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la mise à disposition du public, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des résultats de cette mise à disposition, est approuvé par délibération du Conseil de territoire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLUI et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, il deviendra exécutoire dès sa transmission au Préfet et publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

3.3 Avancement de la procédure de modification

- Arrêté d'engagement n°2024-A- 683 en date du 8 octobre 2024,
- Notification du dossier à la Mission régionale de l'Autorité environnementale le 14 octobre 2024,
- Avis conforme de la MRAE n° AKIF-2024-102 du 11 décembre 2024 :
- La modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Paris Est Marne & Bois telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 14 octobre 2024 nécessite une évaluation environnementale des modifications portant sur la possibilité d'implanter à Maisons-Alfort, sur le site de l'école vétérinaire des logements et des installations classées pour la protection de l'environnement tandis que les autres objets de la modification simplifiée n°1 ne nécessitent pas d'être soumis à évaluation environnementale,
- Délibération du Conseil de territoire du 18 décembre 2024 décidant de retirer du dossier de modification le point soulevé par la MRAE et poursuivre la procédure sans évaluation environnementale pour les autres points du dossier de modification n°1 du PLUI de Paris Est Marne&Bois,
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées le
- Délibération du Conseil de territoire le 18 décembre 2024 définissant les modalités de mise à disposition du public

3.4 Le contenu du dossier de modification simplifiée

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- 1 La présente notice complémentaire au rapport de Présentation du PLUI en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification. Elle aura pour objet de décrire la nature des différentes modifications apportées au document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :
 - ✓ Elle rappelle le diagnostic permettant de comprendre le contexte et les motivations de l'évolution.
 - ✓ Elle démontre la compatibilité des évolutions concernées avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et expose les motifs des évolutions et leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.



- **2 Le règlement d'urbanisme et ses annexes modifiés**, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour répondre aux objectifs de la procédure de modification du PLUI :
- 3 Les OAP sectorielles modifiées,
- **4 Le plan de zonage ainsi que les plans des prescriptions particulières** modifiés, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les évolutions de zonage et des prescriptions graphiques.

4. Eléments de diagnostic permettant de comprendre le contexte et les motivations de l'évolution

Les éléments présentés ci-après sont issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'approuvé en 2023. Ils donnent un éclairage quant au contexte local, et permettent de mieux comprendre les motivations de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Situé dans le Département du Val-de-Marne, Paris Est Marne&Bois compte pour l'un des 12 Etablissement public territorial de la Métropole du Grand Paris et regroupe un total de 13 communes que sont :

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

À l'interface entre Paris et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le territoire de Paris Est Marne&Bois bénéficie d'une position stratégique au sein de l'agglomération francilienne. À mi-chemin entre les pôles aéroportuaires d'Orly et de Roissy, le territoire gagne également de sa contiguïté avec de grands éléments naturels et paysagers régionaux tels que les Bois de Vincennes et de Saint-Martin ou la Confluence entre la Seine et la Marne.

Ainsi, la Marne structure le territoire, grâce à la présence des coteaux et de ses îles, longée sur ses berges par des monuments remarquables liés au patrimoine de l'eau, de nombreuses villas et maisons de maître.

La vallée de la Marne représente le continuum écologique principal du territoire puisque la rivière joue autant un rôle de réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces que de corridor écologique, à la fois aquatique, mais aussi terrestre le long de ses berges.

Paris Est Marne&Bois est un territoire fortement urbanisé (près de 85 % des modes d'occupations des sols (MOS) en 2017 sont urbains).

C'est un territoire globalement très résidentiel avec une moyenne de 100 résidents pour 69 emplois.

Le tissu urbain possède un riche patrimoine remarquable et vernaculaire (châteaux et chasses royales, résidences de villégiature, bourgs anciens, etc.), mais il est également marqué par une hétérogénéité du tissu urbain, notamment en matière de typologies, de hauteurs ou encore de densités avec un rapport de 1 à 5 entre Vincennes, deuxième ville la plus dense de France et ses 25 987 habitants au kilomètre carré, et Bry-sur-Marne et ses 5 050 habitants au kilomètre carré.



70% de sa superficie est occupé par des espaces dédiés au logement, dont la moitié correspond à diverses typologies pavillonnaires. À l'exception des communes de l'ouest, au tissu plus continu et dense, l'habitat individuel domine la composition du parc de logements malgré de fortes disparités.

Depuis une dizaine d'années, le rythme de construction est élevé dans le tissu diffus. C'est un des traits distinctifs du territoire dans la métropole : il compte parmi les EPT qui ont produit le plus de logements (plus de 4 000 logements par an en moyenne sur 2015-2019), sans compter de grands périmètres de « projets urbains ». La donne est différente depuis le début de la décennie 2020 puisque des opérations d'aménagement d'envergure (à Charenton-le-Pont, à Villiers-sur-Marne, à Fontenay-sous-Bois, etc.) prennent le relais en matière de constructibilité afin de soulager les secteurs diffus et mieux maîtriser les projets.

Le territoire bénéficie également d'un maillage dense en infrastructures de transport, mais extrêmement disparate en fonction des communes, avec un gradient prononcé entre les secteurs de l'ouest (présence du métro, maillage dense du RER) et ceux de l'est (absence de métro, maillage plus lâche du RER).

Sur le plan sociodémographique, les villes du territoire font état d'évolutions globalement similaires, quoique différenciées : augmentation de la population plus ou moins soutenue selon les communes, portée par un solde naturel annuel positif (+0,6%) qui compense un solde migratoire annuel légèrement déficitaire (-0.4 %) dans la plupart des villes.

Sur le plan économique, la progression de l'emploi est continue sur le territoire des années 1980 à la décennie 2010, quoique moins importante que celles enregistrées par le Val-de-Marne et l'Île-de-France sur la même période. Plus récemment, entre 2007 et 2017, l'évolution du nombre d'emplois a été très modérée (+0,9%) en comparaison des territoires voisins : +7,0% à Est Ensemble et +2,7% à Grand Orly Seine-Bièvre. Suivant la tendance métropolitaine, le profil des actifs a évolué entre 1999 et 2017 avec une forte augmentation sur le territoire de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+60,7 %) et, dans une moindre mesure, des professions intermédiaires (+10,6 %). Le territoire connait, en 2017, un taux de chômage de 10,6 % plus faible que les moyennes métropolitaines et départementales ainsi que des résidents relativement bien insérés dans l'emploi.

Toutefois, il demeure dépendant des zones d'emplois voisines, notamment celles de Paris et de Marne-la-Vallée, comme en témoigne le faible indice de concentration de l'emploi à 0,69 emploi pour un actif occupé en moyenne pour les 13 communes du territoire. Traversé par de nombreux flux domicile-travail, majoritairement orientés vers l'extérieur et notamment Paris, le territoire ne recense que peu de pôles d'emplois majeurs, tel que peut l'être le pôle du Val-de-Fontenay.

Avec près de 50 000 entreprises, Paris Est Marne&Bois se positionne néanmoins comme un territoire économique stratégique en Île-de-France : il est le quatrième Établissement Public Territorial de la Métropole comptant le plus d'entreprises (après Paris, Paris Ouest La Défense et Grand Orly Seine-Bièvre) et dispose d'un tissu économique diversifié, constitué aussi bien de grands groupes (dans le secteur des banques et assurances notamment) que d'un réseau diffus de petites entreprises ou de filières porteuses (pôle image, mémoire et conservation du patrimoine numérique, tourisme et loisirs, logistique).

Les communes partagent la volonté de revitaliser le tissu économique par une offre de locaux d'activités plus importante et plus adaptée aux nouveaux modes de travail.

L'accueil du Grand Paris Express et les dynamiques métropolitaines participeront à la transformation des équilibres territoriaux en Île-de-France et à une nouvelle donne en termes d'aménagement selon trois registres : la polarisation (notamment celle des gares), le rééquilibrage à l'est de la métropole et le renforcement de la mixité fonctionnelle. À l'heure actuelle, le territoire n'a pas encore pleinement engagé la réalisation de nouveaux projets autour des quartiers de gare du Grand Paris Express : le PLUi est un des outils



d'accompagnement, d'atterrissage et de maîtrise de ces dynamiques pour les communes du territoire.

Les thématiques récurrentes sur lesquelles une attention particulière est portée dans le document :

- La valorisation des ressources paysagères. En effet, cette ambition pour la qualité des paysages actuels et futurs du territoire constitue un fil rouge pour le nouveau document d'urbanisme, garant de l'expression des singularités communales d'une part et du renforcement des entités territoriales telles que la Marne, ses berges, ses îles ou encore les parcs et bois qui le composent et le bordent. L'entrée par le paysage dans la façon dont il est vécu, perçu et pratiqué est tout à fait pertinente afin d'articuler urbanisme du quotidien et singularités territoriales. Elle est traduite à travers l'ensemble des pièces du document et fixe des objectifs de qualité dans la planification du territoire.
- La performance environnementale du territoire. Encore insuffisamment prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux, l'ambition environnementale du territoire est un objectif majeur placé au cœur de la procédure et s'appuie notamment pour cela sur les actions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Paris Est Marne&Bois.
- ➤ La protection des tissus pavillonnaires et de leur cadre de vie. Le PLUi portera sur la diversité des typologies locales, des zonages adaptés, spécifiques, permettant de limiter les constructibilités et de maintenir une trame végétale dans les fonds de jardins ; être garant de la qualité résidentielle de ces secteurs particulièrement représentatifs du territoire.

5. Motivation et contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Est Marne&Bois répond à la volonté de :

- > Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document
- Accompagner les projets urbains,
- Adapter certaines règles afin d'améliorer l'insertion urbaine et environnementale des projets,
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés,
- Mise à jour des grilles patrimoniales,
- > Evolutions mineures du plan de zonage,
- > Correction des erreurs matérielles.

Ce dossier de modification simplifiée n°1 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, MRAe d'Île-de-France, le 14 octobre 2024 et la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, a rendu son avis le 11 décembre 2024.



5.1 Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document

L'instruction des premières autorisations d'urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs de rédaction dans le règlement écrit, des incohérences entre plusieurs règles ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal positionnés ou mal rédigés, etc. Toutes ces éléments compliquaient la prise en main et la compréhension du règlement. La procédure de modification simplifiée permettra d'améliorer ces points en :

- reformulant, corrigeant ou précisant certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols
- mettant en cohérence les différentes parties réglementaires du PLUI (règlement écrit, documents graphiques, annexes du PLUI).

Les modifications sont classées par article du règlement.

Pièces modifiées du PLUI : le règlement écrit :

Préambule:

Ajout d'une précision sur le secteur UZr pour la commune de Fontenay-sous-Bois Il s'agit de ne pas bloquer complètement la constructibilité sur ce secteur très limité du PLUI, où le parc immobilier est vieillissant et dans la limite des dispositions règlementaires existantes.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Le secteur UZr, correspond au secteur de	Le secteur UZr, correspond au secteur de
réhabilitation des constructions existantes ;	réhabilitation des constructions existantes pouvant accueillir ponctuellement des
	constructions nouvelles;

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Modifications à l'article UAI concernant la commune de Vincennes :

- Ajout d'une disposition sur l'habitabilité des sous-sols
- Clarification du second paragraphe sur le changement de destination

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Pour toute la zone UA:
[]	Les sous-sols ne pourront pas être
2- Le changement de destination d'un local	aménagés en pièces d'habitation ou de
commercial, en rez-de-chaussée d'une	travail, la constitution de cours anglaises
construction située dans la bande de	par excavation est interdite (sauf pour les
constructibilité principale vers une autre	équipements d'intérêt collectif et services
destination. Il en est de même en cas de	publics).
démolition, reconstruction.	[]
	2- Le changement de destination d'un local
	commercial, en rez-de-chaussée d'une
	construction située dans la bande de
	constructibilité principale vers une autre
	destination est interdit. Il en est de même
	en cas de démolition, reconstruction.



Ajout d'une disposition aux articles UA1, UF1, UE1, UX1 et UZ1 concernant la commune de Charenton-le-Pont afin de limiter les hébergements touristiques le long des axes commerciaux:

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

Assouplissement des dispositions relatives aux Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'article UZI, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
- En secteur UZr :	- En secteur UZr :
- les constructions nouvelles sont	- les constructions nouvelles sont
interdites	interdites, sauf les EICSP.

Modifications des dispositions transversales à l'article UZI afin de préciser les dispositions sur les ressourceries et les déchetteries :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
d – Les déchetteries publiques et privées.	c – Les décharges, les dépôts à l'air libre, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.). Ne rentrent pas dans cette catégorie les ressourceries et les plateformes de réemploi. d – Les déchetteries publiques et privées.

ARTICLE 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Ajout d'une précision à l'article 2 du sous-secteur UZr concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
2 - Les extensions et les constructions	2 - Les extensions et les constructions
annexes dès lors qu'elles ne réduisent pas	annexes dès lors qu'elles ne réduisent pas
les espaces végétalisés existants et qu'elles	les espaces végétalisés existants et qu'elles
ne dégradent pas de plus de 10% le	ne dégradent pas de plus de 10% le
pourcentage existant d'espaces libres	pourcentage existant d'espaces libres
(dont les espaces libres sur dalles) et à	(dont les espaces libres sur dalles) à
condition qu'elles soient nécessaires au	l'échelle de l'unité foncière et à condition
fonctionnement du projet et/ou si la	qu'elles soient nécessaires au
destination contribue à l'animation du rez-	fonctionnement du projet et/ou si la
de-chaussée.	destination contribue à l'animation du rez-
	de-chaussée.



ARTICLE 4 – POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS

Ajustement de l'article UA4 pour la commune de Charenton-le-Pont Cette modification vise à mettre en cohérence la rédaction de l'article avec le code de l'urbanisme.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
1- Pour les -constructions à usage	1- Pour tout programme de constructions
d'habitation de plus de 1 000 m² de surface	de logements de plus de 1 000 m² de
de plancher, il sera exigé un minimum de	surface de plancher, il sera exigé un
30% de logements locatifs sociaux.	minimum de 30% de logements locatifs
	sociaux.

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ajout d'une précision au champ d'application de la voie à l'article 6 dans les zones UA, UB UP pour la commune du Perreux-sur-Marne :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Les voies privées nouvelles ne sont pas constitutives d'un nouvel alignement.

Ajout d'une disposition sur les terrains d'angle à l'article UA6.8, UB6.4, UC6.7, UP6.8, UE 6.5 et UX 6.5 concernant la commune de Champigny-sur-Marne pour une meilleure insertion urbaine des projets :

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

Ajout du champ d'application de la voie à l'article UA 6, UP 6 et N 6 concernant la commune de Joinville-le-Pont :

Ces dispositions viennent préciser la notion de voie

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Champ d'application: Voie: Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains. Il peut s'agir de:
	• terrains existants à la date de la demande d'autorisation,
	 ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.
	À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des



terrains au sens de la section 3 du règlement de chaque zone.

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

Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité. Pour le calcul de leur largeur et la définition de leurs limites, les voies s'entendent par l'ensemble composé de la chaussée, et du (ou des) trottoir(s) s'il y en a.

Ajout d'une précision à l'article UB 6 concernant la commune de Maisons-Alfort pour une meilleure insertion urbaine des projets :

Rédaction actuelle :

Règles applicables dans des cas particuliers

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

- Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble;
- 2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante;

Nouvelle rédaction proposée :

Règles applicables dans des cas particuliers

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

- Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble;
- 2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante;



3. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la
construction doit être implantée en respectant le même recul qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes;

Ajout d'une disposition à l'article UB6 et UP6 concernant la commune de Joinville-le-Pont : Cette disposition donne la possibilité de réaliser des aménagements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) au de la bande de constructibilité des 20 mètres.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Au-delà de la bande des 20 m. à compter de la limite de la voie 3 – 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

Modifications à l'article UP6 concernant la commune de Champigny-sur-Marne en ajoutant une distance par rapport aux limites séparatives pour l'implantation des piscines :

Rédaction actuelle :

- 1 Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement actuel ou futur. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, sont autorisées sous réserve du respect des règles d'urbanisme :
- les surélévations et extensions entrant dans le cadre de l'amélioration des constructions existantes ;
- les constructions annexes à l'habitation de type abri de jardin d'une surface maximale de $15~{\rm m}^2$;
- les terrasses dans la limite d'une emprise au sol correspondant à 10% de la surface de l'unité foncière.

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement actuel ou futur. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, sont autorisées sous réserve du respect des règles d'urbanisme :
- les surélévations et extensions entrant dans le cadre de l'amélioration des constructions existantes ;
- les constructions annexes à l'habitation de type abri de jardin d'une surface maximale de $15~{\rm m}^2$;
- les terrasses dans la limite d'une emprise au sol correspondant à 10% de la surface de l'unité foncière.
- les piscines, à condition qu'elles soient implantées en retrait de 3m minimum par rapport à toutes les limites séparatives, et qu'elles respectent les règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope édictées dans la zone dans laquelle elles s'implantent.



Ajout d'une précision à l'article UP6 A 1-, concernant la commune de Maisons-Alfort afin de limiter l'interprétation de la règle :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	Les constructions devront s'implanter avec un recul, mesuré perpendiculairement à la voie, de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur

Modification à l'article UX6 du sous-secteur UX3, concernant la commune de Villiers-sur-Marne pour une meilleure intégration urbaine des projets :

Il s'agit de préciser les règles d'alignement par rapport aux voies dans le sous-secteur UX3 qui correspond à une zone à dominante commerciale.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Pour le secteur UX3 :	Pour le secteur UX3 :
2 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum.	1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum. 2 - Pour les bâtiments neufs, strictement à destination de commerce, l'implantation des bâtiments sera entre 3m et 5m de l'alignement pour un maximum de 2 implantations par rapport à la voirie si le terrain est bordé par plusieurs voies. Pour les autres alignements de la parcelle, le bâtiment devra respecter un retrait de 10m par rapport à l'alignement.

Modification de la rédaction de l'article UZ6 relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
2 - En cas de retrait, la façade sur rue des	2 - En cas de retrait, la façade sur rue des
constructions devra respecter une marge	constructions <mark>ne pourra excéder</mark> une
de retrait comprise entre 4 mètres et 6	marge de retrait comprise entre 4 mètres
mètres.	et 6 mètres.

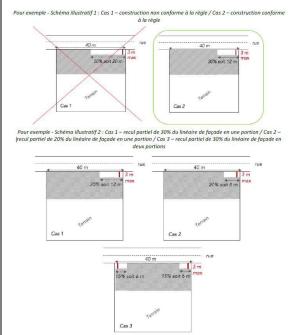
Modification de dispositions relatives au recul par rapport aux voies à l'article UB 6 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés (+ mise à jour du schéma correspondant):

correspondant):	
Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
[] 4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade	[] 4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 5 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m
sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions. [] 9 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) doivent	de longueur: dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions. [] 9 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 m.



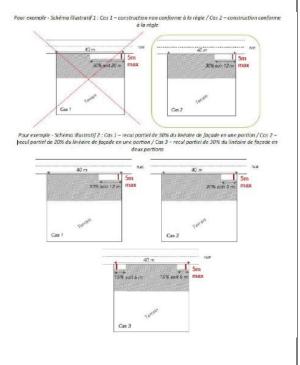
s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 3 m.
[...] Dispositions particulières [...]

- **3** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article UB.6 :
 - Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul imposée.
 - La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 3 m.



[...] <u>Dispositions particulières</u> [...]

- **3** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article UB.6 :
 - Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul imposée.
 - La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 5 m.



Ajout de précisions dans le champ d'application de l'article 6 pour la commune de Saint-Maur des Fossés pour toutes les zones du règlement : la définition d'une voie privée est précisée, la dimension des annexes et des schémas pour illustrer la règlementation de la bande de constructibilité ont été ajoutés.

Rédaction actuelle :

Ø

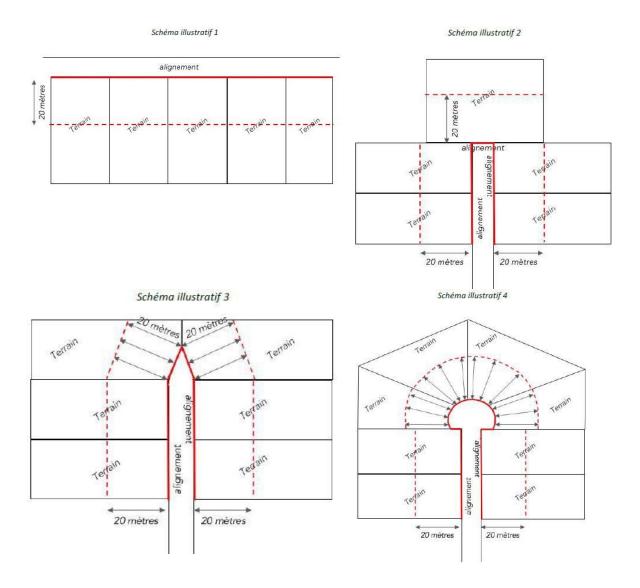
Nouvelle rédaction proposée :

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

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

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





ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ajout d'une disposition relative à l'implantation des piscines aux articles UA7.5, UB7.6, UC7.5, UP7.6, UF7.4, UE7, UX7, UZ7.8 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Ajout d'une disposition relative à l'implantation des piscines à l'article UA7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives concernant la commune de Nogent-sur-Marne :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	6 – Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris les margelles) jusqu'aux limites séparatives.



Modification d'une disposition à l'article UB7 pour la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
<u>Le calcul des retraits</u>	<u>Le calcul des retraits</u>
Le retrait par rapport aux limites	Le retrait par rapport aux limites
séparatives latérales :	séparatives latérales :
1 - Pour les constructions ou parties de	1 - Pour les constructions ou parties de
construction comportant des baies, le	construction comportant des baies, le
retrait doit être au moins égal à la hauteur	
de la façade (L = H), avec un minimum de 6	de la façade (L = $H/2$), avec un minimum de
mètres.	6 mètres.

Ajout d'une précision sur la manière de mesurer les marges de retrait, à l'article UP7 sur la

commune de Champigny-sur-Marne :	
Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
3 – Dans un souci d'harmonie, les constructions devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. 4 – Aucun percement de façade ne sera autorisé à moins de 5 mètres des limites. 5 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.	
	respecter un retrait de infiniminant.

Ajout de précisions concernant les baies, les annexes et les débords dans le champ d'application à l'article UA7, UB7, UP7, UE7, UX7, UZ7 et N7 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés afin de limiter les interprétations de la règle :

Rédaction actuelle : Nouvelle rédaction proposée : Ne sont pas pris en compte pour Ø l'application de la règle, sous réserve de [...] leur intérêt architectural dans composition de la façade et de leur respect · Limites séparatives de fait des normes relatives à la circulation Au sein d'un ensemble de logements routière et la sécurité : individuels desservis par une voie privée les éléments de modénature dans dont la copropriété et le découpage foncier la limite de 20 cm de profondeur sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de les débords de toiture dans la limite la limite entre le domaine privatif attaché de 30 cm de profondeur. à la construction et l'espace collectif de la en cas de travaux sur des bâtiments voie privée. Le plus souvent la limite de fait existants implantés en recul, les dispositifs est marquée par une clôture ou tout techniques nécessaires à l'isolation élément inscrivant une séparation visuelle. thermique par l'extérieur de moins de 0,30 [...] m d'épaisseur, Façade : les perrons. -On distingue la façade principale/sur rue

fimplantée à l'alignement de l'espace

public ou en recul), la façade arrière et les

façades latérales.

Page **18** sur **130**

[...]

Baie:

Il s'agit d'une ouverture fermée ou

non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture



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

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

- Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :
- · les ouvertures situées à 1,90 m et plus audessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rezde-chaussée;
- · les pavés de verre ;
- · les châssis fixes et à vitrage non transparent.
- Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

[...]

· Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle. Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière

Ajout de précisions sur l'implantation des terrasses à l'article UA7.9, UB7.11, UP7.2 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Rédaction actuelle :

La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

[...]

9- Dans le secteur UA2: Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m sauf pour les constructions en attique.

Nouvelle rédaction proposée :

La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2.60 m.

[...]

9- **Dans le secteur UA2**: Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

L'implantation de terrasses accessibles d'une hauteur supérieure à 60 cm est interdite en limite séparative.

Pour qu'une terrasse soit accessible, la construction, existante ou projetée, sur laquelle elle repose, doit être implantée :

• Soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative,



Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m. Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare vue de 2 m de hauteur.

• Soit avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative et être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur. Cette règle s'applique également aux toitures terrasses mais ne s'applique pas pour les retraits en attique pourvus d'un pare-vue de 2m de hauteur.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou s'implanter avec un retrait de 1.90 m s'ils sont pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Ajout de précisions concernant les vues dans le champ d'application dans toutes les zones à l'article 7 concernant la commune de Joinville-le-Pont :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Rédaction actuelle : ∅	Champ d'application: Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. audessus du plancher au rez-de-chaussée. On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin: - (aux étages) les balcons et les terrasses, - (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons. Exception: une fenêtre ou une portefenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Modification de l'article UP 7 concernant la commune du Perreux-sur-Marne : L'objet de ces évolutions est de donner plus de souplesse à l'implantation des annexes et des extensions d'habitation au-delà de la bande de constructibilité. Il s'agit d'une réécriture de la règle pour permettre une meilleure intégration urbaine.

Rédaction actuelle : [...]

Dispositions générales :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

4 - Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'approbation du PLUi, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8 mètres. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée uniquement si elles constituent des annexes. [...]

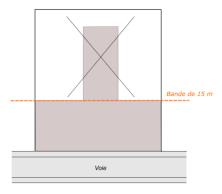


Dispositions applicables à l'ensemble de la zone (à l'exception du secteur UP3) :

3 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres exigée à l'article UP.6, les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

[...]

Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée depuis la marge de recul exigée à l'article UP6, il ne pourra pas y avoir d'avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation.



[...]

Nouvelle rédaction proposée :

Dispositions générales :

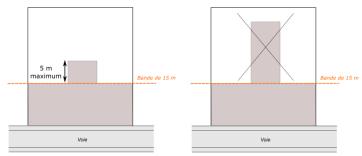
Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

4 - Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'approbation du PLUi, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8 mètres.

5 – Les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle ou en retrait des limites séparatives à partir de la marge de recul obligatoire de 5 mètres exigées à l'article UP 6 et dans le respect des autres règles du présent règlement. En cas de baies, le retrait doit être de 8 m minimum.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone (à l'exception du secteur UP3) : ø [...]

Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article UP6, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



[...]

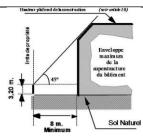


Ajout de précisions sur les baies créant des vues dans le champ d'application aux articles UA 7 et UF 7 concernant la commune de Saint-Mandé :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Champ d'application :
	Pour l'application des dispositions
	suivantes, constituent des baies créant des
	vues:
	- Les fenêtres, portes-fenêtres à
	vitrage clair éclairant des pièces principales et secondaires ;
	- Les balcons, toitures terrasses et les
	terrasses dont la hauteur est supérieure à
	20 cm;
	- Les loggias ;
	- Les ouvertures en toiture situées à
	moins d'1,90m du plancher (distance
	comptée à partir du point bas de
	l'ouverture).
	Ne sont pas considérées comme des baies
	créant des vues :
	- Les portes pleines ou équipées de
	panneaux opaques ou translucides ;
	- Les jours de souffrance tels que
	définis à l'article 676 du code civil ;
	- Les châssis fixes dotés d'un vitrage
	opaque ou translucide ;
	- Les marches et perrons d'escalier ;
	- Les ouvertures en toiture situées à
	plus d'1,90m du plancher (distance
	comptée à partir du point bas de
	l'ouverture).
	Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine et
	au travail.
	Les pièces secondaires sont celles non
	citées ci-dessus telles que les salles d'eau,
	les sanitaires, les locaux d'archivage ou
	d'entreposage, les garages.

Clarification de la rédaction de l'article UA7 pour la commune de Charenton-le-Pont : Le contenu de la règle est inchangé. Il s'agit d'une restructuration de cet article.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Règles de retrait par rapport aux limites	Règles de retrait par rapport aux limites
<u>séparatives</u>	<u>séparatives</u>
1 - En cas de retrait les constructions en	1 - En cas de retrait les constructions en
superstructure devront être implantées	superstructure devront être implantées
(sauf convention de cours commune) à au	(sauf convention de cours commune) à au
moins 8 m des limites séparatives	moins 8 m des limites séparatives
concernées.	concernées.



2 - De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis cicontre.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales.

3 Dans les secteurs UA1 et UA4, le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du

respect de la marge de recul défini sur le

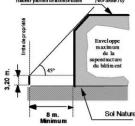
34 – Dans le secteur UA2, Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de :

---en secteur UAla: 15 m

plan.

- en secteur UA1b : 13.50 m
- en secteur UA2: 12 m sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).
- en **secteur UA4**: 15 m (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).
- 5 **Secteurs UA1, UA4,** par rapport aux limites latérales :

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



2 - De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis cidessus.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas. l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales. 3 – Dans le secteur UA2, le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de : 12 m sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).

- 4 **Dans les secteurs UA1 et UA4**, le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.
- 5 **Secteurs UA1, UA4,** par rapport aux limites latérales :

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

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.



- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

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

Dispositions relatives au secteur UA3

1 - Dans une bande de 20 m pour les secteurs UA3a et UA3b et de 40 m pour le secteur UA3c (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie :

Dans les secteurs UA3a et UA3b

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UA3c

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 30 m,

6 – Règles de retrait par rapport à la limite formant fond de parcelle: Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de:

- en secteur UAla: 15 m

- en **secteur UA1b**: 13,50 m

- en **secteur UA4**: 15 m (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).
- 7 Dans toute la zone UA: il pourra être exigé, dans le cadre d'une construction nouvelle venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairement et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle, mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

Dispositions relatives au secteur UA3

1 - Dans une bande de 20 m pour les secteurs UA3a et UA3b et de 40 m pour le secteur UA3c (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie :

Dans les secteurs UA3a et UA3b

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions seront obligatoirement implantées



on pourra construire de limite à limite.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

Dans l'ensemble de la zone UA3

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

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives "au chemin de fer", sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particulier mentionné au paragraphe 2) ci-après.

en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UA3c

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

Dans l'ensemble du secteur UA3

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

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives "au chemin de fer", sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas mentionné au paragraphe portant sur les règles particulières applicables à l'ensemble de la zone UA.

Ajout d'une précision dans les dispositions générales de l'article UZ 7 concernant la commune de Charenton-le-Pont :

Rédaction actuelle :

o Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Nouvelle rédaction proposée :

Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire : aucune disposition générale ni particulière du présent article ne leur est applicable.



ARTICLE 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Réécriture de l'article UA 8 et UF 8 concernant la commune de Saint-Mandé

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :	
1 - La distance comptée horizontalement	1 - La distance la plus proche entre deux	
de tout point d'une construction au point le	constructions, doit être au moins égale à	
plus proche d'une autre construction doit	différence d'altitude entre ces deux	
être au moins égale à la différence	constructions, diminuée de 6 mètres	
d'altitude entre ce point et le pied de la	(croquis n°8.a) sans pouvoir être inférieure	
façade qui lui fait face, diminuée de 6	à 6 mètres.	
mètres (croquis n°8) sans pouvoir être		
inférieure à 6 mètres.		

Ajout d'une précision concernant les baies et les dimensions des annexes dans le champ d'application à l'article 8 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Baie: Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente) ou une toiture Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement: les ouvertures situées à 1,90 m et plus audessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rezde-chaussée; les paves de verre; les châssis fixes et à vitrage non transparent. [] Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes: 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.	Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	Ø	Baie: Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente) ou une toiture Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement: les ouvertures situées à 1,90 m et plus audessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rezde-chaussée; les paves de verre; les châssis fixes et à vitrage non transparent. [] Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes: 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser

Suppression d'une disposition à l'article UZr8 sur l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres concernant un sous-secteur de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
<u>- Secteur UZr:</u> En cas de façade	Ø
comportant des baies, le retrait L à la limite	
séparative devra être d'un minimum de 8	
mètres.	



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ajout de précisions au champ d'application de l'article UA 9, UC 9 et UF 9 concernant la commune du Saint-Mandé :

Rédaction actuelle :

Champ d'application :

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

- Les saillies diverses tels que balcons, auvents, etc;

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- Les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.;
- Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade);
- Les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.)

Nouvelle rédaction proposée :

Champ d'application :

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

- Les saillies diverses tels que balcons (d'une largeur de 80 cm au plus), les modénatures (corniches, moulures, bandeaux), les débords de toiture, auvents, etc;
- L'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 35 cm.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- Les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.;
- Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade);
- encorbellements (partie Les de construction comportant sa propre façade et s'avançant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant pied d'un mur. par le Les encorbellements être peuvent soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.);
- Les piscines couvertes ou non (y compris la margelle) enterrées ou horssol;
- Les rampes d'accès.

Ajout d'une précision à l'article UP9, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois afin de limiter l'interprétation de la règle :

Rédaction actuelle :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Nouvelle rédaction proposée :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.



Précision de numérotation pour plus de lisibilité de la règle à l'article UP9 concernant la commune de Maisons-Alfort et remplacement du terme service public par le terme utilisé dans le code de l'urbanisme, à savoir « équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Pour le secteur UP1a :	Pour le secteur UP1a :
1 - Dans le secteur UP1a, l'emprise au sol des	1 - Dans le secteur UP1a, l'emprise au sol des
constructions doit être au plus égale à 30%	constructions doit être au plus égale à 30%
de la superficie totale du terrain. Pour les	de la superficie totale du terrain.
constructions destinées à un service public ,	2 - Pour les constructions destinées à un
le coefficient d'emprise au sol des	EICSP, le coefficient d'emprise au sol des
constructions doit être au plus égal à 80%	constructions doit être au plus égal à 80%
de la superficie totale du terrain.	de la superficie totale du terrain.

Ajustement d'un terme de l'article UZr9 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
- Secteur UZr : l'emprise au sol ne peut être	- Secteur UZr : l'emprise au sol ne peut être
dégradée par rapport à l'existant.	diminuée par rapport à l'existant.

Ajout d'une précision dans le champ d'application de l'article 9 concernant la commune du Perreux-sur-Marne afin d'en améliorer la lisibilité :

Perfeux-sur-Marrie affir d'en arrienorer la fisibilité.	
Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse	

Ajout d'une précision à l'article UP 9 concernant la commune du Villiers-sur-Marne :

Ajout a une precision a rarticle of 9 concerna	ant la confindite du villiers-sur-Manne.
Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dispositions applicables à l'ensemble de	Dispositions applicables à l'ensemble de
la zone:	la zone :
1 - Pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée est atteinte à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé une extension limitée de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.	1 - Pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée est atteinte à la date d'approbation du PLUi, il sera autorisé, une seule fois, une extension limitée de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Modification du calcul des débords pris en compte pour la hauteur d'égout d'une construction dans le champ d'application de l'article UA10, UB10, UC10, UP10, UF10, UE10, UX10, UZ10, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois:

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
La hauteur d'égout de la construction est	La hauteur d'égout de la construction est
	mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que
réserve que celui-ci ne présente pas un	soit le débord.
débord de plus de 0.40 mètre par rapport	
à la façade .	



Uniformisation de l'article UB 10 concernant la commune de Champigny-sur-Marne. Il s'agit de ne plus distinguer les parcelles qui sont le long des linéaires commerciaux :

Rédaction actuelle :

<u>Dispositions applicables dans le secteur</u> UB1:

<u>Le long des « linéaires de préservation et</u> <u>de développement de la diversité</u> <u>commerciale » indiqués au plan de zonage</u> :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 4 niveaux + C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

- <u>Au-delà de cette bande de 20</u> <u>mètres</u>, la hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum.

En dehors des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » le long des avenues Roger Salengro et Général de Gaulle :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez de chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 4 + C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

Nouvelle rédaction proposée : <u>Dispositions applicables dans le secteur</u> UB1 :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés par rapport à l'alignement (actuel ou futur) et/ou en superstructure d'un socle commercial, la hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 6 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée « R » de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) + 4 niveaux + C/A.

Pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul de 1,40 m minimum.

- <u>Au-delà de cette bande de 20</u> <u>mètres</u>, la hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum.



- <u>Au delà de cette bande de 20</u> <u>mètres,</u> la hauteur maximale ne	
pourra excéder 9 mètres à l'égout et	
12 mètres à l'acrotère, avec 4	
niveaux maximum.	
Partout ailleurs :	
- La hauteur maximale ne pourra	
excéder 9 mètres à l'égout et 12	
mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux	
maximum.	

Ajout d'une disposition à l'article UE10 venant préciser les hauteurs de façade par rapport aux hauteurs plafond, pour la commune de Maisons-Alfort :

· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
constructions est limitée à 33 mètres . »	Ø	La hauteur de façade des constructions est limitée à 30 mètres. La hauteur plafond des

Ajout de schémas à l'article UB10 concernant la commune de Nogent-sur-Marne :

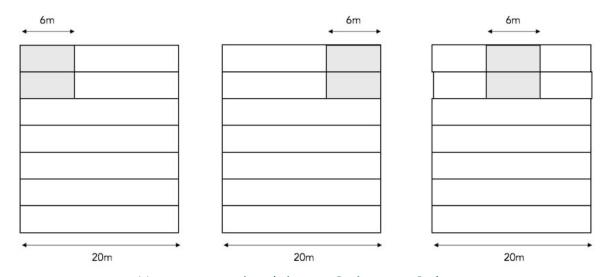
Rédaction actuelle :

Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

Nouvelle rédaction proposée :

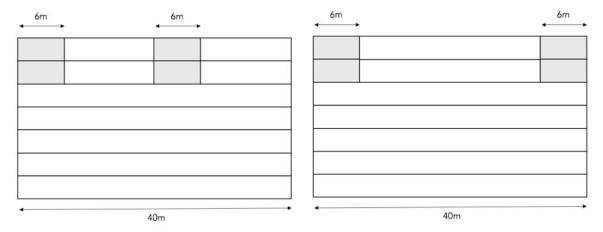
Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.



Vue en coupe, depuis la rue – 1 césure sur 1 niveau



Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.



Vue en coupe, depuis la rue – 2 césures sur 1 niveau

Ajout d'une précision sur les dimensions des annexes dans le champ d'application de l'article 10 pour toutes les zones concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

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

Précision d'un sous-secteur à l'article UP10 concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Secteur UP2	Secteur UP2a

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ajout d'une disposition à l'article UA11.C.9, UB11.C.11, UC11.C.11, UP11.C.11, UF11.C.11, UF11.C.11, UX11.C.11, UZ11.C.11 relatif aux toitures et ouvertures de toit, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Cette disposition a pour objectif d'assouplir les règles pour l'installation de panneaux solaires en toiture.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Les panneaux solaires devront, être	Pour les constructions neuves, les
invisibles depuis l'espace public. Dans le cas	panneaux solaires devront être intégrées
de toiture à pente, ils seront à minima	dans le pan de la toiture si celui-ci est
encastrés dans le pan de la couverture.	orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, sauf SPR.



Modification de l'article UB11 B, concernant la commune de Maisons-Alfort : Le paragraphe sur le traitement des rez-de-chaussée s'applique à l'ensemble de la zone UB et pas seulement UB2.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
<u>« Traitement des rez-de-chaussée</u>	« Traitement des rez-de-chaussée »
(applicable pour le secteur UB2) »	

Modification de l'article UX 11.C relatif aux toitures concernant le secteur Moreau-David sur la commune de Fontenay-sous-Bois, dans le cadre du projet de réhabilitation de la halle du marché :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Dans l'OAP Moreau David et plus
	particulièrement dans le secteur de l'offre
	commerciale à maintenir / développer :
	- Des dérogations à l'obligation de
	végétaliser ou d'installer des dispositifs de
	d'énergies renouvelables sur les toitures à
	faible pente pourront être autorisées.
	- Les toitures terrasses seront
	végétalisées sauf pour des raisons
	techniques pour les constructions neuves
	ou existantes
	- Pour des considérations techniques,
	l'installation de systèmes de végétalisation
	à faible épaisseur sur les toitures
	présentant une faible pente (<15%) sera
	autorisée.

Ajout de précisions sur les types de matériaux à l'article UA11.C, UB11.C, UP11.C, UF11.C concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	3 – Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, les bacs acier, la tuile béton, et le shingle et toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.)

Ajout de précisions sur les types de matériaux à l'article UA11.F, UB11.F, UC11.F, UP11.F, concernant la commune de Champigny-sur-Marne :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
[] 7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et	[] 7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et
Searms and Fritt devicine by confidence.	PVC sont proscrits. Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique,



brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

[...]

9 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

Ajout d'une disposition concernant les ouvertures de façades sur les bâtiments anciens existants à l'article UA 11.D et UF 11.D concernant la commune de Saint-Mandé afin d'en préserver leurs caractéristiques d'origine :

Rédaction actuelle :

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.

Nouvelle rédaction proposée :

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes:

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

Pour la rénovation, l'amélioration ou l'entretien des bâtiments anciens existants, les volets et persiennes bois ou métalliques seront maintenus éventuellement restaurés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

Réécriture du premier paragraphe des article UA 11 et UP 11 concernant la commune de Brysur-Marne :

Rédaction actuelle :

2 - Les clôtures sur rue, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 0,90 mètre. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. Pour permettre l'installation coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

Nouvelle rédaction proposée :

2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, et de 2,50 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux de type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.



Réécriture de l'article UA 11.F et UF 11.F concernant la commune de Saint-Mandé et intégrer des règles pour les clôtures existantes :

Rédaction actuelle :

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

<u>Constructions existantes:</u>

Non réglementé.

Constructions neuves:

- 1 Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.
- 2 Les clôtures nouvelles, en bordure de voie 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.
- 3 La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2.60 mètres.
- 4 Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contigües devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles des terrains retranchés du bois de Vincennes. Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicable à celles des parcelles des terrains retranchés du Bois de Vincennes.
- 5— Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Nouvelle rédaction proposée :

- F CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI
- 1 Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.
- 2 Les clôtures en bordure de voie publiques ou privées ou entre voisins (parcelles mitoyennes) devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

Les grilles pourront éventuellement être doublées d'un écran végétal.

- 3 La hauteur totale des clôtures en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.
- 4 Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contigües devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles des terrains retranchés du bois de Vincennes.
- 5 Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicable à celles des parcelles des terrains retranchés du Bois de Vincennes.
- 6 Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

ARTICLE 12 - REGLES RELATIVES AUX BATIMENTS ET ELEMENTS PARTICULIERS PROTEGES ET REMARQUES

Ajout d'une disposition à l'article UA 12, UF 12 et UX 12 pour la commune de Charenton-le-Pont :

Cette disposition accompagne la suppression de la mention « gabarit à conserver » dans la grille patrimoniale, l'objectif étant de ne pas figer complètement les évolutions du patrimoine bâti protégé.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de porter atteinte nature à caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme percements, couleurs. matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Ajout de précisions à l'article UA 12, UC 12 et UF 12 concernant la commune de Saint-Mandé : Les évolutions concernent des précisions apportées pour les évolutions des bâtiments protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Rédaction actuelle :

Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Nouvelle rédaction proposée :

Tous les travaux d'extension ou les transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils ne dénaturent pas les constructions ou parties de construction protégées ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale ;
- Qu'ils respectent les éléments de détail architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, corniches, bandeaux, chainage d'angle...).

Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être



élaborés dans la perspective d'une mise en
valeur de ce patrimoine.

ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Modifications de l'article 13 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés :

Tel que rédigé, l'article ne s'appliquait que pour les travaux de rénovation thermique. Il est proposé de l'étendre à d'autres travaux d'amélioration énergétique dès l'instant qu'il respecte la réglementation environnementale et de ne pas les limiter aux constructions neuves.

Rédaction actuelle :

Travaux et aménagements de bâtiments existants

- 1 Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre à minima pour cette partie nouvellement construire les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.
- 1 Pour la rénovation de bâtiments existants un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Constructions neuves

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

[...]

Dans tous les cas:

- 1. L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :
- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.
- 2. Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.
- 2 Les constructions respectent a minima la réglementation environnementale en vigueur.

[...]

Dans tous les cas:

- 1. L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :
- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.
- 2. Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, ...) devront :
- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans



- (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, ...) devront :
- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent.
- ne pas être visibles depuis le domaine public. Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m², ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.
- l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- Quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m², ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

ARTICLE 14 - PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

Modification de l'article UA 14, UB 14, UC 14, UP 14, 1AU14 dans toutes les zones concernant la commune de Champigny-sur-Marne afin de renforcer la pleine terre :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
2 - Au moins 30% de la surface la surface de	2 - Au moins 30% de la surface la surface de
des espaces végétalisés devra être	l'unité foncière devra être aménagée en
aménagée en pleine terre.	pleine terre.

Réécriture de la règle sur les espaces verts de pleine terre aux articles UA14, UB14, UP14 et N14 concernant la commune de Joinville-le-Pont afin d'en limiter l'interprétation :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
La surface réservée aux espaces verts	La surface réservée aux espaces verts de
représentera au moins X % de la surface du	pleine terre représentera au moins X % de
terrain et sera conservée en pleine terre .	la surface du terrain.

Ajout d'une précision à l'article UB 14 concernant la commune du Perreux-sur-Marne :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dans le secteur UB2c :	Dans le secteur UB2c :
1 - Il n'est pas fixé de pourcentage de pleine	1 - Il n'est pas fixé de pourcentage de pleine
terre;	terre;
	2 - Pour les constructions à usage
d'habitation, 15% de l'unité foncière devra	d'habitation, 15% de l'unité foncière devra
être traitée en espaces verts	être traitée en espaces verts
complémentaires.	complémentaires et/ou de pleine terre.

Précision d'un champ d'application à l'article UP14, concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	Champ d'application:
Seront considérés comme un « espace	Seront considérés comme un « espace
vert », un espace aménagé sur dalle avec	vert », un espace vert de pleine terre et, un
un minimum d'épaisseur de terre végétale	espace aménagé sur dalle avec un
:	minimum d'épaisseur de terre végétale :



- de 60 centimètres en cas d'engazonnement
- de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes
- de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.

rapport à l'existant doit être atteinte.

- de 60 centimètres en cas d'engazonnement

- de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes
- de 1,50 mètre et de 2 m3 minimum en cas de plantation d'arbres.

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Ajout d'une précision à l'article 14 du sous-secteur UZr concernant la commune de Fontenay-sous-Bois et correction d'une erreur matérielle (doublon) :

Rédaction actuelle : Nouvelle rédaction proposée : En secteur UZr: En secteur UZr: - Les surfaces d'espaces libres ne devront - Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, pas être diminuées, de plus de 10% par de plus de 10% par rapport à l'existant. Sauf rapport à l'existant, à l'échelle de l'unité en cas d'impossibilité technique qui devra foncière. Sauf en cas d'impossibilité être démontrée, une amélioration de 10% technique qui devra être démontrée, une minimum des espaces végétalisés par amélioration de 10% minimum des espaces rapport à l'existant doit être atteinte. Les végétalisés par rapport à l'existant doit être espaces végétalisés existants devront être atteinte. Les espaces végétalisés existants préservés. Sauf en cas d'impossibilité devront être préservés. technique, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Ajout d'une précision à l'article UB15, concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
«Les espaces verts doivent recevoir un	« Les espaces verts doivent recevoir un
traitement paysager végétalisé de qualité	traitement paysager végétalisé de qualité
et être, de préférence, d'un seul tenant.	et être, de préférence, d'un seul tenant.
Toutefois une partie des espaces verts doit	Toutefois une partie des espaces verts doit
être aménagée dans la marge de recul ».	être aménagée dans la marge de recul dès
	lors qu'elle existe ».
	·
	« Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit

Ajout d'une précision à l'article UB15 et UP15, concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« La plantation d'un arbre de haute tige au	« La plantation d'un arbre de haute tige au
minimum est requise pour 40 m ² d'espace	minimum est requise pour 40 m² d'espace
vert.»	vert dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur
	dalle. »

Ajout d'une précision à l'article UP15, concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« La végétalisation des espaces verts doit	« La végétalisation des espaces verts doit
être conçue, tant au regard de leur	être conçue, tant au regard de leur
composition que des espèces et de la	composition que des espèces et de la



densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m² d'espace vert. »

densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m² d'espace vert dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle. »

Ajout d'un tableau à l'article UA15, UB15, UC15, UP15, UF15, UE15, UX15, UZ15 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Le tableau définit le nombre d'arbres nécessaires selon la taille des arbres et la surface concernée.

Rédaction Nouvelle rédaction proposée : actuelle: - et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les - et a minima en fonction de sa plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen superficie et de sa développement ou à grand développement) : configuration les plantations Arbre de petit Arbre à moyen Arbre à grand Surfaces suivantes (au choix développement développement développement petit développement ou $< 50 \text{ m}^2$ Χ Χ moyen développement ou Χ Χ De 50 à 99 m² 2 grand De 100 à 200 développement): 1 Χ 4 m^2 $> 200 m^2$ 1 Χ 1 Une liste non exhaustive est en annexe.

Assouplissement des règles pour les EICSP à l'article UP 14 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dispositions générales :	Dispositions générales :
- 50% minimum de la surface de l'unité	- 50% minimum de la surface de l'unité
foncière devra être traitée en espaces	foncière devra être traitée en espaces
végétalisés de pleine terre.	végétalisés de pleine terre.
- Les constructions, installations et	- Les constructions, installations et
ouvrages nécessaires à la réalisation et au	ouvrages nécessaires à la réalisation et au
fonctionnement de projets de transports	fonctionnement de projets de transports
publics collectifs n'ont pas l'obligation de	· ·
respecter cet article.	d'Intérêt Collectif et Services Publics
	(EICSP) n'ont pas l'obligation de respecter
	cet article.



ARTICLE 17 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Ajout d'une précision à l'article 17-2 de toutes les zones concernant la commune de Champigny-sur-Marne :

Il est proposé de fixer le périmètre à 300 mètres pour la commune de Champigny-sur-Marne les règles de l'article 17-2 (en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des véhicules motorisés).

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Pour la commune de Champigny-sur- Marne:
	 Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Modifications à l'article UA17-6 concernant la commune de Vincennes, avec la mise en place des dispositions prévues par le code de l'urbanisme sur la création de places de stationnement aux abords des gares dans les opérations de logements locatifs sociaux.

Rédaction actuelle :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	Ø

Nouvelle rédaction proposée :

Mouvelle redaction	ii proposee .	
Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	Pour les constructions situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut pas, malgré toute disposition du plan local d'urbanisme (PLU), être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (C. urb. art. L 151-36). Ce plafond est ramené à 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour personnes âgées et les résidences universitaires (C. urb. art. L 151-34 et L 151-35)



Ajout d'une précision à l'article 17-3 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés : Il s'agit de faire un rappel aux dispositions générales afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

d'interprétation.	
Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Pour la commune de Saint Maur-des- Fossés :	Pour la commune de Saint Maur-des- Fossés :
 Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée. 	 Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée. Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions générales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Ajout d'une précision aux articles UA 17-2, UF 17-2 concernant la commune de Saint-Mandé : Il s'agit de préciser que les obligations décrites à l'article 17-2 du règlement, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, s'appliquent dans un rayon de 500 m autour des gares sur la commune de Saint-Mandé, plutôt que « à proximité » comme précédemment écrit.

Rédaction actuelle en UA :	Nouvelle rédaction proposée en UA :
Pour les communes de Joinville-le-Pont,	Pour les communes de Joinville-le-Pont,
Nogent-sur-Marne, Vincennes (en UA1):	Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé,
 Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain. Pour les communes de Saint Mandé, Saint Maurice, Vincennes (en UA2): Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat 	 Vincennes (en UA1): Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain. Pour les communes de Saint Maurice, Vincennes (en UA2): Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat
Rédaction actuelle en UF :	Nouvelle rédaction proposée en UF :

Pour les communes de Nogent-sur-

Ces solutions s'appliquent dans

un rayon de 500 mètres autour

Marne et Saint-Mandé :

du terrain.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne :

du terrain.

• Ces solutions s'appliquent dans

un rayon de 500 mètres autour



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 les communes de Saint Maurice, Vincennes:

 Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

Ajout d'une précision aux dispositions transversales relatives aux caractéristiques des aires de stationnements à l'article UB 17-3 :

Rédaction actuelle :

- 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%.

Nouvelle rédaction proposée :

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures sauf dispositions communales. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

Ajout de précisions aux articles UA18, UB18, UP18, UC18, UF18, UE18, UZ18 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois:

Rédaction actuelle :

Les dispositions fixées par le code la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au ler sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Nouvelle rédaction proposée :

Les dispositions fixées par le code la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au ler sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

Le pétitionnaire pourra répartir les stationnements cycles à sa convenance sur les deux niveaux susmentionnés, dès lors qu'une partie de ces stationnements est présente en rez-de-chaussée.

ARTICLE 19 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES : ACCES

Ajout d'une disposition relative à la desserte par les voies publiques ou privées à l'article UC19 concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« Lorsque le terrain est riverain de plusieurs	« Les accès de véhicules motorisés doivent
voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui	être adaptés à l'opération et aménagés de
présenterait une gêne ou un risque pour la	façon à apporter la moindre gêne à la
circulation peut être interdit. »	circulation publique.
	Leurs caractéristiques doivent, en outre,
	permettre de satisfaire aux règles
	minimales de desserte des constructions :
	réseaux divers, défense contre l'incendie,
	accessibilité aux personnes à mobilité



réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...
Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs

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. »

Ajout d'une disposition à l'article UP19, concernant la commune de Maisons-Alfort afin d'instaurer une largeur minimum aux voies d'accès indirects :

Rédaction actuelle :

- 1 Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3 Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4 Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3 Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4 Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 6 Les accès directs doivent avoir une largeur au plus égale à 3,50 mètres et doivent être en proportion et en harmonie avec le linéaire de clôture dans lequel le portail s'inscrit.
- 7 Les accès indirects constitués par une servitude de passage ou une bande de terrain, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres sur toute leur profondeur.



5.2 Accompagner les projets urbains

Evolution des Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Pièces du PLUI modifiées :

- plan de zonage (4.1a et b);
- -plan des secteurs de projets (4.2)
- annexe au règlement (5-12-2 liste des emplacements réservés et des périmètres d'attente et de projets (PAPAG)

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou à Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. L'article L151-41 5° du CU précise qu'un PAPAG consiste à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés» .

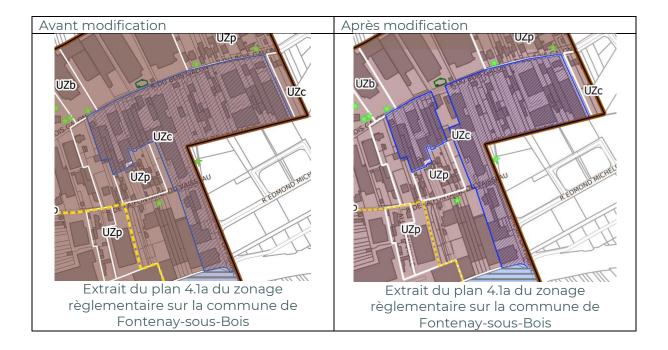
Il est proposé de faire évoluer certains périmètres de PAPAG sur le territoire en cohérence avec l'avancement des études.

Modification du périmètre du PAPAG 3 désigné « Chemin de la Prairie » sur la commune de Fontenay-sous-Bois :

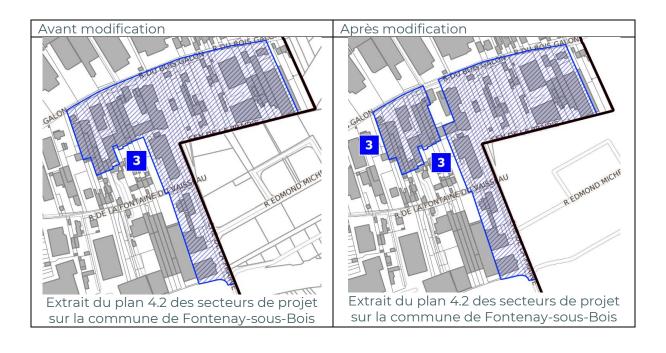
Le PAPAG du chemin de la prairie est situé dans le secteur des Alouettes sur la commune de Fontenay-sous-Bois et dans la concession de Val-de-Fontenay-Alouette.

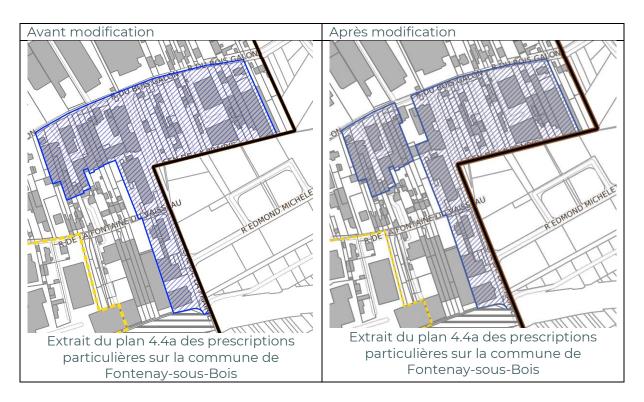
Il est proposé de retirer les parcelles cadastrées G530 (35 m²), G535 (1068m²) et G 536 (134m²) du PAPAG 3 désigné « Chemin de la prairie » qui font l'objet d'un projet de constructions d'une guinzaine de logements avec un local d'activité.

L'annexe 5.12.2 est donc modifiée en conséquence ainsi que les plans 4.1a, 4.2 et 4.4a.











Extrait de l'annexe 5.12.2 – Liste des ER et PAPAG

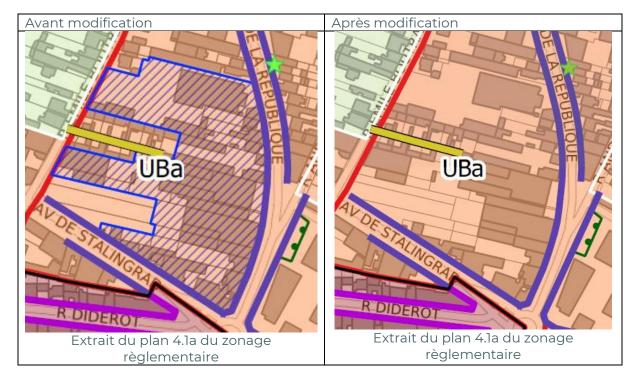
COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFACE
					DESTINATION		(m²)
FONTENAY-	Secteur de	3		Chemin de la		G125,G126,G127,G	28873
SOUS-BOIS	projet en attente			Prairie		138,G140,G145,G1	29836
	d'un projet					88,G245,G267,G2	
	d'aménagemen					68,G269,G270,G	
	t global (PAPAG)					416,G426,G451,G	
						487,G489,G490,	
						G492,G493,G494	
						,G495,G497,G49	
						9,G504,G507,G51	
						4,G529,G53, G530	
						,G533,G534, G535,	
						G536 ,G537,G538,	
						G539,G54,G55,G5	
						6,G57,G58,G59,G	
						72,G73,G74,G75,	
						G78,G80,G81,G8	
						2,G83,G84,G85,G	
						86,G87,G88,G90,	
						G98,H267,H268,	
						H274,H275,H624	
						,H626,H627,H62	
						9,H630,H631,H63	
						3,H636,H848,H8	
						50,H860,H862,H	
						864,H893,H894	

Suppression du PAPAG n°4 - Rigollots sur la commune de Fontenay-sous-Bois (caducité) :

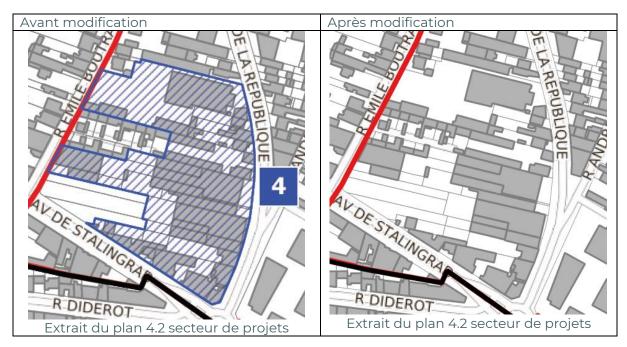
Le PAPAG des Rigollots sur la commune de Fontenay-sous-Bois a été instauré pour les raisons suivantes : « Le prolongement de la ligne 1 du métro et la création de la gare des Rigollots nécessitent la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble. Sur la base d'échanges avec IDFM et RATP, ce secteur nécessite un développement urbain qui puisse affirmer cette nouvelle polarité »

Le projet ayant été reporté, sans vision de calendrier précis, il est proposé de supprimer le PAPAG.

L'annexe 5.12.2 est donc modifié en conséquence ainsi que les plans 4.1a, 4.2 et 4.4a.









Extrait de l'annexe 5.12.2 - Liste des ER et PAPAG

				,			
COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFACE
					DESTINATION		(m^2)
FONTENAY-	Secteur de	4		Les Rigollots		X0006, X0007,	11 012
SOUS-BOIS	projet en attente					X0010, X0013,	
	d'un projet					X0014, X0018,	
	d'aménagemen					X0019, X0020,	
	t global (PAPAG)					X0021, X0022,	
						X0023,	
						X0038, X0039,	
						X0040, X0273,	
						X0301, X0302,	
						X0309, X0339,	
						X0340	



Réduction du PAPAG sur la commune de Joinville-le-Pont :

Dans le PLUI approuvé en 2023 figure un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global autour de l'avenue Gallieni afin de ne pas compromettre les aménagements futurs qui résulteraient des études en cours.

La ville est engagée depuis 2018 dans une phase d'études pré-opérationnelles visant la requalification urbaine du secteur Gallieni.

Le PAPAG a permis de limiter toute opération immobilière. Depuis, un périmètre de veille foncière a été mis en place sur plusieurs secteurs de la Commune dont celui de l'avenue Gallieni afin de maîtriser les projets.

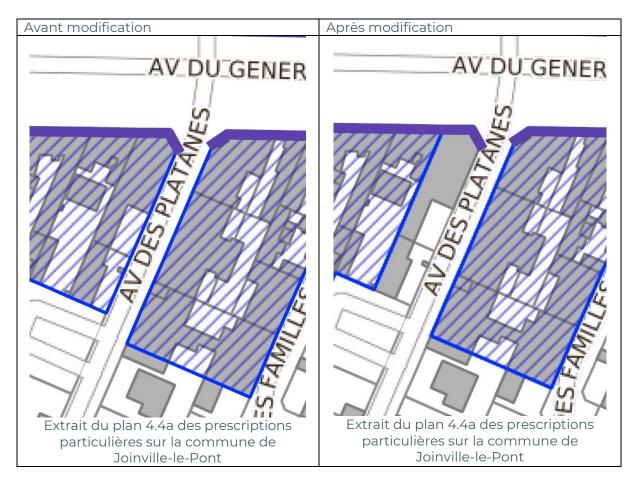
C'est pourquoi, il est proposé de réduire le périmètre du PAPAG et d'en exclure les parcelles suivantes afin de permettre à un projet de voir le jour :

Section	Numéro	Adresse
Р	127	2 avenue des Platanes
Р	126	2 bis avenue des Platanes

L'annexe 5.12.2 est donc modifié en conséquence ainsi que les plans 4.1a et 4.2.







COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFACE
					DESTINATION		(m²)
JOINVILLE-	Secteur de	1		Avenue du		P100, P101, P102,	27319
LE-PONT	projet en attente			Général Gallien		P104, P105, P106,	27936,27
	d'un projet					P126, P127 , P128,	
	d'aménagemen					P129, L131, L132,	
	t global (PAPAG)					K143, K144, L144,	
						P144, K145, L145,	
						P145, K146, K147,	
						K148, K149, K152,	
						K153, K154, K155,	
						K156, L156, K157,	
						J158, J159, L16,	
						K162, K163, K164,	
						K165, K166, L17,	
						K177, K178, K179,	
						K180, K181, K182,	
						K183, K184, K185,	
						K187, K188, K189,	
						K214, K215, P23,	
						K232, K233, P24,	
						K247, K248, P25,	
						P26, P27, P29,	
						L30, P30, L31, P31,	
						P32, L33, P33,	
						L34, P34, P35,	
						L36	



Evolutions des dispositions règlementaires afin d'accompagner l'évolution des projets :

Il est proposé de modifier à la marge certaines dispositions réglementaires afin d'accompagner les projets urbains sur le territoire. Ces propositions sont déclinées par article du règlement.

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit

ARTICLE 2 - DIVERSITE DE L'HABITAT ET DES USAGES

Assouplissement des règles pour les changements de destination aux articles A2.2, UB2.4, UC2.2, UP2.4, UF2.4, UX2.2, UZ2.3 concernant la commune de Fontenay-sous-Bois :

Rédaction actuelle :

- 1 Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.
- 2 Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- 3 Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds);

Nouvelle rédaction proposée :

- 1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.
- 2 Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds);

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modification des dispositions transversales à l'article UP 6 afin de permettre des extensions et des surélévations dans le cas d'une construction existante non conforme aux règles du PLUI sur la commune de Joinville-le-Pont dans un soucis de meilleure intégration urbaine des projets dans leur environnement :

Rédaction actuelle : Nouvelle rédaction proposée :



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

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

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

pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

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

<u>Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne et de Saint-Maur-des-Fossés :</u>

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

pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Assouplissement de la règle de l'article UP6 pour la commune de Villiers-sur-Marne pour les EICSP :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	7 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux
	EICSP.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Assouplissement de la règle à l'article UX9 pour le secteur UX2 de la commune de Joinville-le-Pont pour les EICSP :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Ces dispositions ne s'appliquent pas aux
	EICSP.

ARTICLE 17 – OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Assouplissement des règles de stationnement pour la sous destination cinéma concernant la commune de Vincennes :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	Pour la sous-destination cinéma, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.



Il est proposé de déplacer une disposition de l'article 17-1 relative au stationnement mutualisé de la zone UC à la zone UEa sur la commune de Fontenay-sous-Bois pour être en cohérence avec la modification du zonage intervenue sur l'îlot urbain de la Redoute.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
- Pour l'îlot urbain de la Redoute, les	- Pour l'îlot urbain de la Redoute, les
obligations de stationnement seront	obligations de stationnement seront
mutualisables au sein de ce périmètre, y	mutualisables au sein de ce périmètre, y
compris sur les emprises publiques	compris sur les emprises publiques
actuelles ou à créer.	actuelles ou à créer.

Evolution des secteurs de projets :

EVOLUTION DU PROJET SUR LE SECTEUR DE L'OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI – PLATEAU CARRIERE SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS :

Pièces du PLUI modifiées : OAP et zonage

L'OAP « Pasteur Cenexi - Plateau Carrière » couvre une partie de l'ouest fontenaysien en partant, au sud, du quartier Pasteur-Rousseau (à proximité de la gare RER A de Fontenaysous-Bois), jusqu'au nord vers la rue Matène et l'éco-parc des Carrières, composé deux grands ensembles urbains. L'objectif de l'OAP est de :

- · Relier ces deux ensembles au travers de la création de liaisons douces entre le Bois de Vincennes et l'écoparc des Carrières ;
- · Désimperméabiliser les espaces publics ;
- · Maîtriser les développements fonciers du secteur et adapter l'offre en équipements publics;
- · Préserver et accompagner l'évolution des activités économiques.

L'évolution du projet nécessite des ajustements de l'OAP sans remettre en cause ses grands principes. Les évolutions concernent la partie sud de l'OAP. Ainsi, le principe d'une émergence est abandonné, le positionnement des cœurs d'ilot est conforté mais positionné différemment et les espaces de circulation sont précisés.

Il est proposé également de modifier à la marge le zonage sur la frange Est de cette OAP. Ainsi, la zone UB, qui correspond à une zone urbaine mixte le long des axes principaux, est étendue sur la partie sud de la rue Boschot afin de constituer un front urbain homogène de par et d'autre de la rue.

Pièces du PLUI modifiées : OAP sectorielle ; plan de zonage (4.1a ; 4.1b)



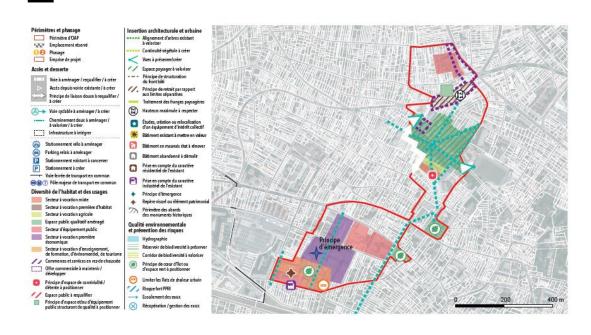
Modification de l'OAP

Avant modification

FONTENAY-SOUS-BOIS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE



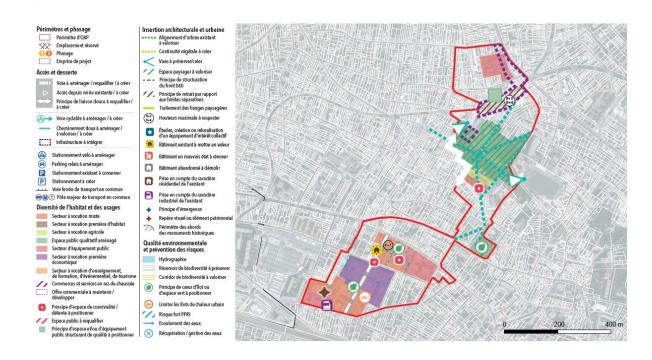
PAGE 66

Après modification

FONTENAY-SOUS-BOIS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS
ORIENTATIONS D'AMÉNACEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

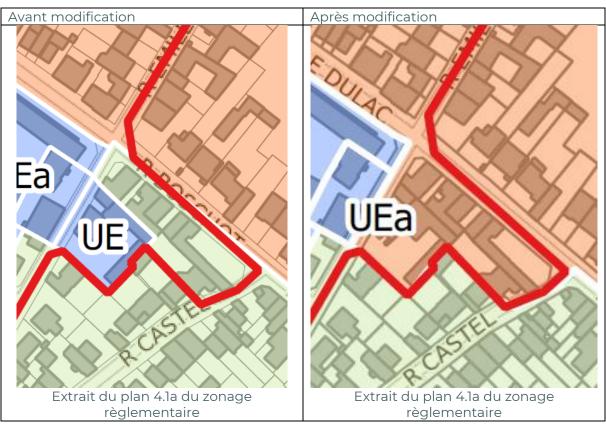
OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE

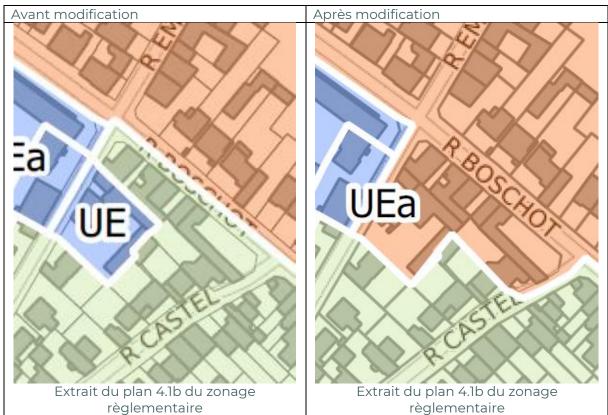




- Modification du zonage :

Le changement de zonage des zones UE et UP vers la zone UBb pour les parcelles référencées BP69, BP70, BP71, BP72, BP73 et BP74 afin d'harmoniser le zonage des deux côtés de la rue Boschot et constituer un front urbain homogène.



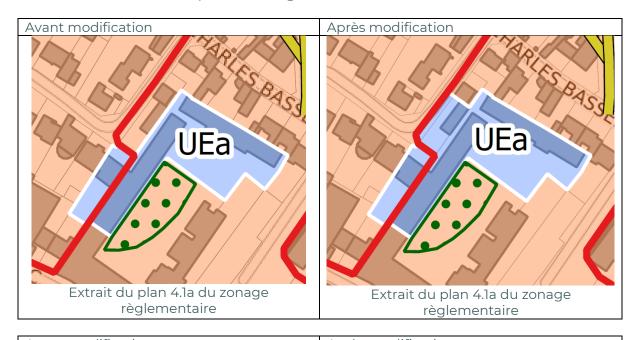


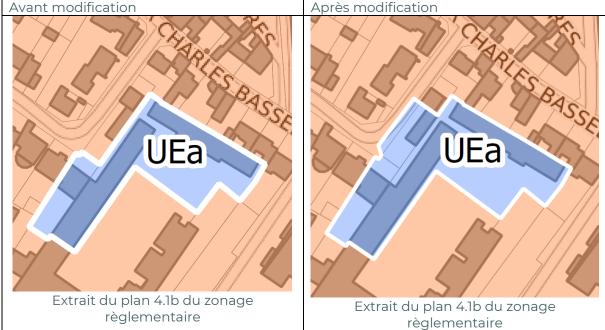


AJUSTEMENT DE ZONAGE SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS:

Il est proposé d'étendre le zonage UEa, à vocation d'équipements publics à quelques parcelles actuellement classées en zone UB. Cet ilot est situé dans l'OAP Pasteur Cenexi Plateau carrière afin de pouvoir réaliser une opération mixte (logement-équipements)

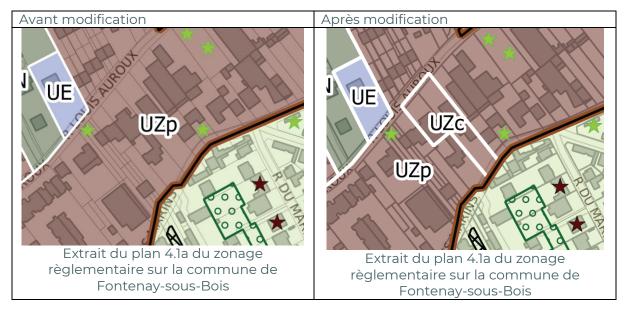
Pièce du PLUI modifiée : le plan de zonage

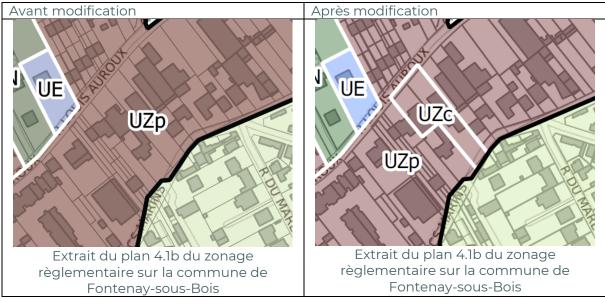




MODIFICATION DE ZONAGE DES PARCELLES AL33 ET AL66 DE LA ZONE UZP VERS LA ZONE UZC (SECTEUR CASSEGRAIN) SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Ce secteur est situé dans le périmètre de la concession Val-de-Fontenay-Alouettes et à proximité de la gare de Val-de-Fontenay. L'objectif de cette modification est un assouplissement des règles de stationnement pour permettre la mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement.





Ajout d'une précision à l'article 17-1 et UZ2 de la zone UZ concernant la commune de Fontenay-sous-Bois avec l'instauration de règles de stationnement spécifiques pour les véhicules motorisés dans le secteur UZa (secteur de développement à proximité du pôle d'échange multimodale de Fontenay-sous-Bois) :

Rédaction actuelle :

- 2) Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement
- En secteurs UZa, UZb, UZc, UZx et UZr uniquement :
- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères cidessous:
- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du

Nouvelle rédaction proposée :

- 2) Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement En secteurs UZa uniquement:
- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères cidessous:
- En cas de construction nouvelle, obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du



permis de construire de l'opération de construction;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction;
- · Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1).

Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies.

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

permis de construire de l'opération de construction ;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction;
- Localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies :

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1).

Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le(s) opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 70% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 450 mètres de la ou des constructions desservies.

En secteurs UZb, UZc, UZx et UZr uniquement:

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères cidessous :
- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du



en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 250 mètres autour du terrain.

permis de construire de l'opération de construction;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction:
- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies :

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1). Les conditions cumulatives à respecter

sont les suivantes:

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions avant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions ;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies:
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies.

17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le



constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 250 mètres (en secteur UZb, UZc, UZx et UZr) et 450 mètres (en secteur UZa), autour du terrain.

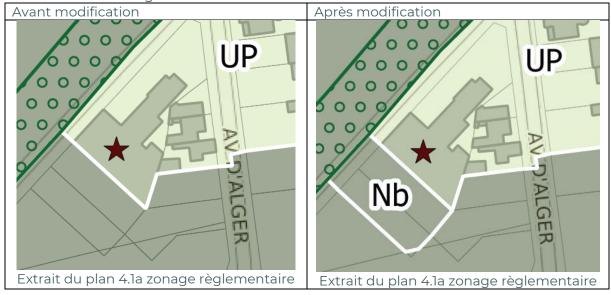
CREATION D'UN SOUS-SECTEUR NB

Il est proposé de modifier de manière ponctuelle le zonage et adapter quelques règles de la zone Nb afin de permettre la réalisation d'un EICSP, à l'angle de l'avenue d'Alger et du quai de Polangis, à Joinville-le-Pont.

Ce futur équipement fait partie d'une opération d'ensemble incluant la parcelle voisine accueillant l'USMT qui sera destinée à accueillir une partie des régies municipales. La commune, maitre d'ouvrage de cette opération, sera vigilante pour conduire un aménagement respectueux du caractère du site. Elle envisage principalement sur ces deux parcelles un espace de stationnement en espace vert de pleine terre sur dalles alvéolées engazonnées.

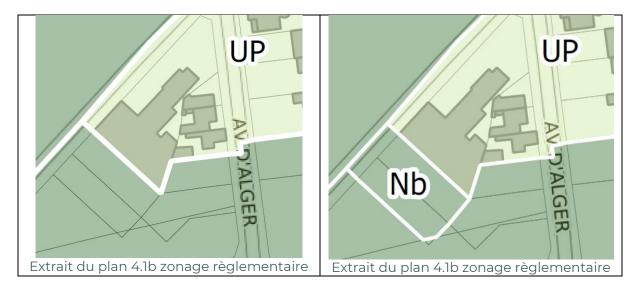
Pièces du PLUI modifiées : plan de zonage ; règlement écrit

Modification de zonage sur la commune de Joinville-le-Pont :



Avant modification Après modification





Modification du règlement écrit :

Ajout d'une disposition particulière relative aux EICSP à l'article Nb6, Nb7, Nb8 et Nb15 pour la commune de Joinville-le-Pont :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Accompagner les projets du Grand Paris Express:

Les projets de gare du Grand Paris Express nécessitent des ajustements du règlement écrit du PLUI

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit

Modification de l'article UB 6 concernant la commune du Perreux-sur-Marne pour le secteur UB2c qui concerne le secteur de la gare Grand Paris Express, Nogent-le Perreux :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas	9 - Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux. Cet article ne s'applique pas en UB2c.

Ajout d'une disposition à l'article UE18 concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	13 – Dans le secteur UE1, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les deux-roues non motorisés doit être estimé en fonction des besoins de la construction.



Ajout d'une disposition concernant l'amélioration de l'accessibilité PMR, à l'article UA9, pour la commune de Maisons-Alfort

La modification concerne un assouplissement des règles d'emprise au sol pour faciliter la création des accès destinées aux personnes à mobilité réduite.

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit

Rédaction actuelle :

Champ d'application:

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

les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.

les sous-sols.

Dispositions applicables à la zone :

- 1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.
- 2 Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol d'un rez-de-chaussée peut atteindre 70%.
- 3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée (EICSP).

Nouvelle rédaction proposée :

Champ d'application:

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

les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.

les sous-sols.

Dispositions applicables à la zone :

- 1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.
- 2 Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol d'un rez-de-chaussée peut atteindre 70%.
- 3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée (EICSP).
- 4 Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10m² en rez-dechaussée.

Evolution de l'OAP sectorielle Pôle Gare Saint-Maur-Créteil sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Il est proposé d'étendre la zone UX (zone d'activités économiques) au sein de l'OAP pôle gare Saint-Maur Créteil afin de favoriser l'implantation d'activités en cœur de ville.

Cette modification a pour objet de conforter la vocation économique et commerciale des abords du pôle de la gare Saint-Maur-Créteil, avec l'arrivée de la ligne 15 Sud. Cette modification permettra de renforcer la visibilité et la capacité des activités économiques et commerciales de la rue Leroux en la prolongeant sur la rue du Pont de Créteil (RD86), en échos des secteurs d'activité économique existants (zones UX) situés de l'autre côté de la RD86 et au Nord de la gare. Par ailleurs, les hauteurs prévues dans la réglementation de la zone UX sont adaptées à la largeur de la RD86, voirie dont le gabarit le permet.



Par souci de cohérence, l'OAP est modifiée également en ce sens.

Pièces du PLUI modifiées : OAP sectorielle et plan de zonage (4.1)

- Modification de l'OAP

Avant modification

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL



PAGE 112

Après modification

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

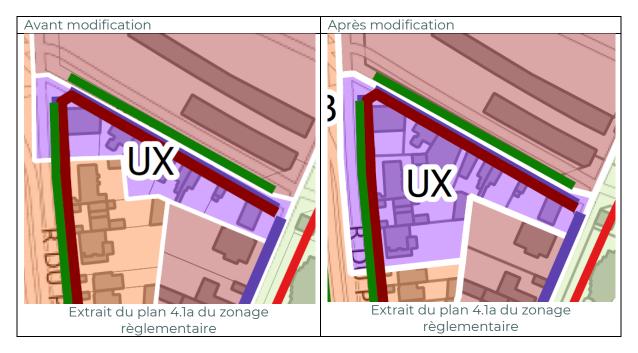
OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL

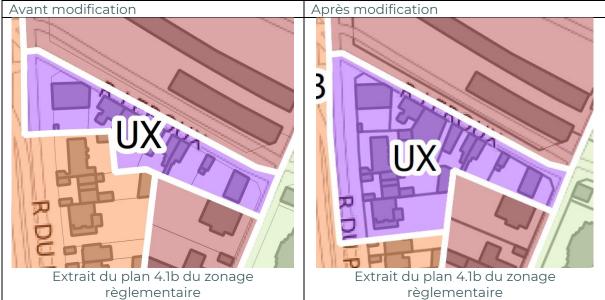


PAGE 112



Modification de zonage sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés





Evolution du projet des Studios de Bry, du Pôle Image de l'Est Francilien.

Ajout d'un paragraphe à l'article UX 2 pour la commune de Villiers-sur-Marne : Ces dispositions concernent le secteur des studios de Bry et s'inscrit dans une démarche environnementale. En effet, le remplacement du système de chaufferie existant est prévu par un système de pompe à chaleur qui relève de la règlementation des ICPE.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	9 – La réalisation des ICPE au sein du
	périmètre de l'OAP Pôle Image de l'Est
	Francilien est autorisée.



Modification de l'article UX 19 pour la commune de Bry-sur-Marne : Cette évolution a pour objectif d'améliorer la fluidité et les accès au studio de Bry pour les véhicules de gros gabarit.

Rédaction actuelle :

Dispositions applicables à la zone :

- 1 Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,50 mètres dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.
- 2 Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3 Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.
- 4 Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation au principe général de l'article 3.e des dispositions générales du règlement et au point 5 des dispositions communales de Bry-sur-Marne de l'article UX2 (secteur UXa) applicable dans le périmètre des Studios de Bry, les dispositions du présent article s'applique à l'échelle de chaque lot ou terrain après division

Nouvelle rédaction proposée :

Dispositions applicables à la zone :

- 1 Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 5.50 mètres de largeur. Toutefois, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera, l'accès précité pourra être remplacé par un accès disposant de deux chaussées distinctes, ayant toutes deux la largeur réglementaire de 3 à 5,5 mètres, respectivement dédiées à l'entrée et à la sortie des véhicules, et séparées par un terre-plein ou tout dispositif équivalent.
- 2 Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

Lorsque deux accès sont ainsi autorisés chacun d'eux peut, le cas échéant, disposer de deux chaussées distinctes dans les conditions et modalités énoncées au paragraphe 1.

- 3 Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.
- 4 Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation au principe général de l'article 3.e des dispositions générales du règlement et au point 5 des dispositions communales de Bry-sur-Marne de l'article UX2 (secteur UXa) applicable dans le périmètre des Studios de Bry, les dispositions du présent article s'applique à l'échelle de chaque lot ou terrain après division

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit



Evolution des règles de stationnement sur le secteur Marne-Europe à Villiers-sur-Marne

Il est proposé d'assouplir les règles de stationnement sur le secteur Marne-Europe, à proximité de la nouvelle gare du Grand Paris Express Villiers-Champigny-Bry correspondant à la zone UZ sur la commune de Villiers-sur-Marne

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit

Modification à l'article UZ 17-1 concernant la commune de Villiers-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	6 – Il est proposé la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations. La mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et/ou sur les autres terrains d'assiette.

Modification à l'article UZ 17-3 pour la commune de Villiers-sur-Marne

Nouvelle rédaction proposée : Rédaction actuelle : Pour la commune de Villiers-sur-Marne : Pour la commune de Villiers-sur-Marne : - À partir de la réalisation de 10 places de - À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de double sens et d'une largeur minimale de 5,50m. 5,50m. - Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre seront réalisées, en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet, préférentiellement en sous-sol. -La réalisation des places de stationnement en superstructures est possible sous réserve d'une intégration architecturale, urbaine et paysagère soignée. Ces places de stationnement seront obligatoirement intégrées dans le volume bâti. La conception des ouvrages de parkings en superstructure devra permettre la réversibilité du programme

Modifications à l'article UZ 17-6 pour la commune de Villiers relatif aux normes de stationnements pour les constructions et les installations nouvelles, conformément aux prescriptions et recommandations d'Ile-de-France Mobilités.



Rédaction actuelle :

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UZ.17-6

	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Construction à destination d'habitat	2 places de stationnement par logement. 1 place pour les logements aidés par l'État
Construction à destination de bureaux	il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Construction à destination de résidences services étudiantes et séniors	0,5 places de stationnement par logement.
Construction à destination de commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m ² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m ² de surface de plancher.
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins

Nouvelle rédaction proposée :

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UZ.17-6

	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Construction à destination d'habitat	0,5 place minimum et 2 places maximum de stationnement par logement. 0,5 place minimum et 1 place maximum pour les logements aidés par l'État
Construction à destination de bureaux et services	1 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher
Construction à destination de résidences services étudiantes et séniors	0,5 place de stationnement maximum par logement.
Construction à destination de commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m ² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m ² de surface de plancher.
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins



Evolution de l'OAP sectorielle Courts Sillons sur la commune de Villiers-sur-Marne

Situé en plein centre-ville, l'évolution concerne une augmentation des hauteurs d'un niveau, passant de R+1+C à R+2+C afin d'assurer la cohérence du projet avec le secteur du centre-Ville.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions potentielles du projet, la notion d'objectif de logements est supprimée afin de ne pas être restrictif quantitativement. Ce projet permettra de contribuer aux objectifs de logements fixés par les services de l'Etat au travers de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL).

Pièce du PLUI modifiée : OAP sectorielle ; le règlement écrit

- modification de l'OAP sectorielle :

Partie textuelle

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Insertion architecturale et urbaine Les futures constructions seront réalisées dans le respect de la topographie du site. Ainsi les hauteurs moyennes des bâtis s'inscriront dans des gabarits de type R+1+combles à R+2+combles avec des hauteurs progressives, depuis l'angle Courts Sillons / Chapelles jusqu'au bas du secteur de projet.	Insertion architecturale et urbaine Les futures constructions seront réalisées dans le respect de caractéristiques architecturales des bâtiments en centre-ville avec des hauteurs similaires pouvant aller jusqu'à R+2+C
Diversité de l'habitat et des usages Le site accueillera un programme à dominante résidentielle, pouvant être accompagné par un équipement destiné à l'hébergement des personnes âgées, dans le prolongement de la structure existante rue des Courts Sillons (résidence personnes âgées). Environ 70 logements seront réalisés sur le secteur.	Diversité de l'habitat et des usages Le site accueillera un programme à dominante résidentielle pouvant être accompagné par un équipement destiné à l'hébergement des personnes âgées, dans le prolongement de la structure existante rue des Courts Sillons (résidence personnes âgées). Environ 70 logements seront réalisés sur le secteur
Accès et desserte La desserte du secteur d'OAP sera facilitée via l'élargissement de la rue des Courts Sillons et l'aménagement d'une bande de stationnements, contribuant, notamment, à répondre à la suppression du parking existant à l'angle des rues des Courts Sillons et des Chapelles.	Accès et desserte La desserte du secteur d'OAP sera facilitée via l'élargissement de la rue des Cours Sillons et l'aménagement d'une bande de stationnements, contribuant, notamment, à répondre à la suppression du parking existant à l'angle des rues des Courts Sillons et des Chapelles. L'accessibilité en centre-ville est rendue difficile par des trottoirs existants étroits. Il s'agira de la faciliter par l'élargissement du trottoir à une largeur permettant également l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite par la mise en place d'un emplacement réservé.



Partie graphique:

Avant modification



Après modification

VILLIERS-SUR-MARNE

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS





- Modification du règlement :

Ajout d'une disposition à l'article UA17-1 :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits	Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits, à l'exception de l'OAP Courts Sillons à la condition expresse d'apporter des justifications techniques quant à la prise en compte du dénivelé du terrain d'assiette.

Evolution de l'OAP sectorielle La Pie – Quai de Bonneuil sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Mise en cohérence du schéma de l'OAP et du plan de zonage :

Il est inscrit sur le schéma graphique de l'OAP « Animation <u>obligatoire</u> des rez-de-chaussée alors qu'il est indiqué dans la légende du plan de zonage « un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale <u>possible</u> au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme ». La mention « obligatoire » est remplacée par « possible » dans l'OAP sectorielle La Pie – Quai de Bonneuil.

Pièce du PLUI modifiée : OAP sectorielle

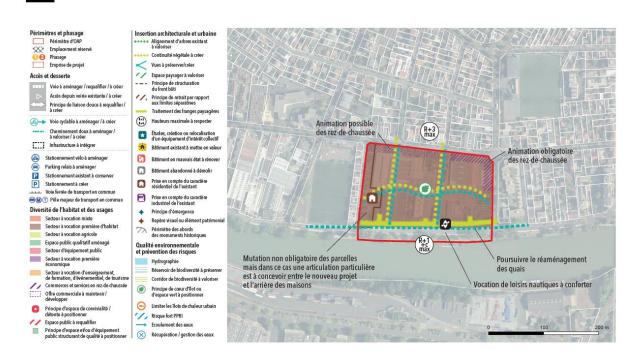
Partie graphique:

Avant modification

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL



PAGE 109

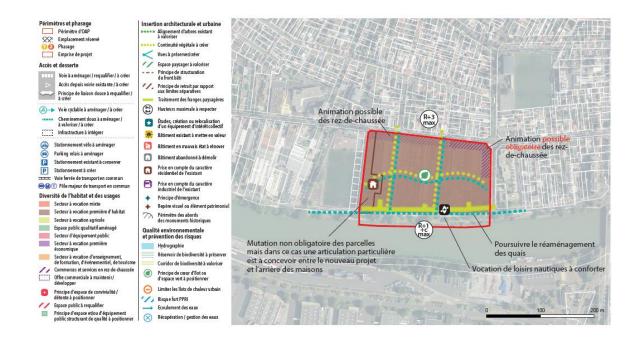


Après modification

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL





5.3 Poursuivre la qualité du cadre de vie, de l'insertion urbaine, architecturale et environnementale des projets

Il est proposé d'adapter certaines règles afin d'améliorer l'insertion urbaine des projets et s'adapter aux nouvelles règlementations environnementales, notamment l'installation de panneaux solaires. Certaines propositions d'évolution visent à mieux prendre en compte le parcours résidentiel et répondre aux objectifs de mixité sociale.

Il s'agit également de mieux prendre en compte les nouvelles évolutions réglementaires environnementales tout en garantissant leur bonne insertion urbaine.

Pièce du PLUI modifiée : le règlement écrit ; OAP sectorielle

ARTICLE 3 – DIVERSITE DE L'HABITAT ET DES USAGES : PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE DANS LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Modification de l'article UC3 pour la commune de Maisons-Alfort :

Dans le cadre de ses objectifs visant à répondre à la demande de logements familiaux, la commune de Maisons-Alfort souhaite favoriser la réalisation de logements de grande taille. A cet effet, il est proposé d'inscrire dans le règlement un pourcentage de logement avec une surface de plancher minimale à respecter pour la commune de Maisons-Alfort.

Rédaction actuelle :

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus , les 2/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m².

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

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

Nouvelle rédaction proposée :

- «1 Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :
 - o 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m².
 - 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m².

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

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

ARTICLE 4 – POURCENTAGE DE LOGEMENTS AFFECTES A DES CATEGORIES DE LOGEMENTS

Ajout d'une disposition à l'article UB4, pour la commune de Nogent-sur-Marne : Cette évolution vise à renforcer la part des logements sociaux à l'échelle communale et ainsi à répondre aux exigences liées à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) sur la commune de Nogent-sur-Marne.



Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Rédaction actuelle : Ø	Nouvelle rédaction proposée: « Pour la commune du Nogent-sur-Marne – UB.4: 1 - Tout programme de construction de logement de plus de 800 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectée au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation
	concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements. »
	2 - Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5), un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans le secteur suivant : - Secteur Châteaudun/Stalingrad : 40 %

Ajout de précisions aux articles UA4, UB4, UP4, UF4, UE4, UZ4 pour la commune de Fontenay-sous-Bois:

Cet ajustement a pour objectif d'élargir la diversité des typologies de logements sur la commune de Fontenay-sous-Bois.

Rédaction actuelle :

« - 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, »

Nouvelle rédaction proposée :

- « Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée, »

Modification de l'article UC4 concernant la commune de Villiers sur Marne :

Cette évolution vise à préserver la part des logements sociaux à l'échelle communale exigé par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de 25% tout en permettant d'élargir l'offre à d'autres catégories de logement. Il s'agit d'une mise en cohérence avec la charte promoteur de la ville de Villiers-sur-Marne.

Rédaction actuelle :

Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)

Nouvelle rédaction proposée :

Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, de 25% à 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)



Modification à l'article UA4 et UB4 concernant la commune du Perreux-sur-Marne Cette évolution vise à se mettre en cohérence avec l'article L.111-24 du code de l'urbanisme :

Rédaction actuelle :

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

Tout programme de construction de logement de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de 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.

Nouvelle rédaction proposée :

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

Tout programme de construction de logement de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de logements locatifs sociaux sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les propositions faites pour l'article 6 ont pour objectif de garantir une meilleure insertion urbaine des projets.

Ajout d'une disposition à l'article UB 6 relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques concernant la commune de Champigny-sur-Marne : Il s'agit de permettre des implantations à l'alignement ou en retrait sur les avenues Roger Salengro et du Général de Gaulle.

Rédaction actuelle :

Dans le secteur UB1 et le secteur UB1a :

- 1 Le long des avenues Roger Salengro et du Général de Gaulle, les constructions devront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie), hors respirations urbaines.
- 2- Partout ailleurs, les constructions devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Nouvelle rédaction proposée :

Dans le secteur UB1 :

- 1 Le long des avenues Roger Salengro et du Général de Gaulle, les constructions devront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie), hors respirations urbaines.
- 2 Pour les projets de logements collectifs neufs, les bâtiments disposant de locaux collectifs à RDC adressés sur les avenues Roger Salengro ou du Général de Gaulle pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 3.5m minimum à condition de respecter une cohérence d'insertion urbaine. En revanche, si des logements sont implantés à RDC et ouverts sur les avenues Roger Salengro ou du Général de Gaulle, les façades correspondantes devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) à condition de respecter une cohérence d'insertion urbaine.



3- Partout ailleurs, les constructions
devront être édifiées en recul de 3,5 m
minimum par rapport à l'alignement
(actuel ou futur, si le PLUi prévoit un
élargissement de la voie).

Ajout d'une disposition à l'article UP6 portant sur les terrains donnant sur plusieurs voies concernant la commune de Joinville-le-Pont

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UP.6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives.

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les propositions faites pour l'article 7 ont pour objectif de garantir une meilleure insertion urbaine des projets.

Ajout d'une disposition à l'article UP7 A concernant la commune de Maisons-Alfort

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Secteur UP1 et secteur UP1a: A - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale 1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres. Dans cette bande, les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, de la façon suivante: en limite ou en retrait, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la limite de la voie; en retrait d'au moins une limite séparative dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 10 mètres au droit de la limite de la voie. 2 - Dans le secteur UP1a, les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative.	«3 - Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolée à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.»

Modification des dispositions transversales à l'article UA 7 pour une meilleure intégration urbaine des projets dans leur environnement sur la commune de Saint-Mandé :

urbaine des projets dans leur environne	mer
Rédaction actuelle :	
Dispositions transversales applicable	s à
l'ensemble des communes à l'except	<u>ion</u>
des communes de Joinville-le-Pont, o	<u>ek</u>
Saint-Maur-des-Fossés et de Saint-	
Maurice:	
a - Les constructions pourront	être
implantées en limita(s) cénarativa(s) e	

- a Les constructions pourront etre implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- b Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a.
- c Des implantations différentes pourront être autorisées :

Nouvelle rédaction proposée :

<u>Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Joinville-le-Pont, de Saint-Maurice et de Saint-Mandé</u>:

- a Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- b Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a.
- c Des implantations différentes pourront être autorisées :



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

- 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.

Ajout de dispositions à l'article UA 7 concernant les toitures-terrasses, les balcons et les piscines sur la commune de Saint-Mandé

Rédaction actuelle :

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

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

Nouvelle rédaction proposée :

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

b - Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées en limite séparative. Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées en limite si elles sont situées face à une façade aveugle ou si le fond voisin est libre de toute construction, dans ce cas un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur devra être prévu.

Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose...) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UA 11 du présent règlement.

c – Les balcons seront implantés à au moins 1,90m des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons situés en facade sur rue.

d – Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

e – Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

[....]

[....]



Par rapport aux autres limites séparatives

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

[....]

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 [....]

Par rapport aux autres limites séparatives

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

4 – Balcons et terrasses :

Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

5 – Piscines:

Le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

[....]

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

[....]

7 – Toitures-terrasses, terrasses et balcons 7.1 - Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur. Seront privilégier les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose...) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions des de l'article UA 11 du présent règlement. 7.2 - Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Les terrasses dont la hauteur audessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait



minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
8 – Piscines
Le rebord du bassin doit être implanté à 3m
minimum des limites séparatives.

Modification des dispositions transversales à l'article UF 7 pour une meilleure intégration urbaine des projets dans leur environnement sur la commune de Saint-Mandé :

Rédaction actuelle :

<u>Dispositions transversales, à l'exception</u> <u>de la commune de Saint-Maurice :</u>

- 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.

Nouvelle rédaction proposée :

Dispositions transversales, à l'exception des communes de Saint-Maurice et de Saint-Mandé:

- 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.

Ajout de dispositions à l'article UF 7 concernant les toitures-terrasses, les balcons et les piscines sur la commune de Saint-Mandé

Rédaction actuelle : Nouvelle rédaction proposée : A - Dans une bande de constructibilité de PAR RAPPORT AUX**LIMITES** 15 mètres mesurée à partir <u>SÉPARATIVES ABOUTISSANT</u> l'alignement ou de la marge de recul **VOIES** PAR RAPPORT AUX LIMITES Cas général: SÉPARATIVES <u>ABOUTISSA</u>NT a - Les constructions doivent **VOIES** implantées sur les limites séparatives. Cas général: b - Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées en limite séparative. Les



sont

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

atives.

autorisées en limite si elles sont situées face
à une façade aveugle ou si le fond voisin est
libre de toute construction, dans ce cas un
dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90

m devra être prévu.

toitures-terrasses

Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose...) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

accessibles

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UF 11 du présent règlement.

c – Les balcons seront implantés à au moins 1,90 m des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons situés en façade sur rue.

d – Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

e – Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

[....]

<u>PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES</u> 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.

[....]

<u>PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES</u> <u>SÉPARATIVES</u>

Cas général:

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du Code civil;
- soit, comme il est dit au paragraphe ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.
- Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m. Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose...) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

[....]

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

[....]

Règles particulières

[....]

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 balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
- Les terrasses dont la hauteur audessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

[....]

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

[....]

5 – Toitures-terrasses, terrasses et balcons

a - Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve d'être implantée à 2m des limites séparatives. Elles devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m. Seront privilégiés les écrans végétaux constitués de plantes faciles d'entretien (Bambou, Miscanthus, laurier rose...) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les dispositifs occultants devront s'intégrer au bâti existant et respecter les dispositions de l'article UF 11 du présent règlement.

- b Les balcons seront implantés à une distance minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
- c Les terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du sol est supérieure à 20 cm seront implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

6 – Piscines

Le rebord du bassin doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

[....]

Règles particulières

[....]

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



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

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 audessus du sol.

Ces règles particulières ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses, terrasses, balcons et piscines qui doivent respecter les dispositions du paragraphe « Cas général ».

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Précision d'une disposition dans un sous-secteur à l'article UA 10 concernant la commune de Charenton-le-Pont :

Cet article propose les deux évolutions suivantes :

1/ La phrase suivante « Cette profondeur est ramenée à 15 m. par rapport à l'alignement de la rue Jean Jaurès au niveau du débouché de la villa des Fleurs » était mentionnée dans la zone UA1a alors qu'elle aurait dû concerner tout UA1b. D'ailleurs, la rue citée (Jean Jaurès au débouché de la villa des Fleurs) se trouve en UA1b, c'est pourquoi cette précision a été ajoutée en UA1b où aucune règle n'était fixée alors qu'elle a été supprimée dans le paragraphe qui existait en UA1a.

2/ un paragraphe pour le secteur UA1b a été ajouté afin de donner la possibilité de prendre la plus grande hauteur à l'angle de deux voies :

Rédaction actuelle :

a) Hauteurs applicables au secteur UA1a: Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit.

Cette profondeur est ramenée à 15 m. par rapport à l'alignement de la rue Jean Jaurès au niveau du débouché de la villa des Fleurs.

b) Hauteurs applicables au secteur UAlb

Nouvelle rédaction proposée :

a) Hauteurs applicables au secteur UA1a: Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit.

[...]

b) Hauteurs applicables au secteur UA1b

Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit. Cette profondeur est ramenée à 15 m. par rapport à l'alignement de la rue Jean Jaurès au niveau du débouché de la villa des Fleurs.

Précision d'une disposition à l'article UC10 concernant la commune de Champigny-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dispositions applicables à la zone :	Dispositions applicables à la zone :



- La hauteur sous plafond devra être au moins égale à 2,60 mètres de dalle à dalle sur les étages courants.
- 2—Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.
- 1 La hauteur maximale ne pourra excéder 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, avec 7 niveaux maximum, soit un rez-dechaussée « R » qui pourra être surélevé (de 1,5 m maximum) ou de grande hauteur + 6 niveaux.
- 2 La hauteur sous plafond devra être au moins égale à 2,60 mètres de dalle à dalle sur les étages courants.
- 3 Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les propositions faites pour l'article 11 ont pour objectif de garantir une meilleure insertion urbaine des projets.

Modification à l'article UA11.F.4, UB11.F.4, UP11.F.4, UF11.F.4, UE11.F.4, UX11.F.4, relatif aux clôtures, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
4 – Sauf nécessité technique, les clôtures	4 – Sauf nécessité technique, les clôtures
bordant les voies ne pourront comporter de	bordant les voies ne pourront comporter de
parties pleines sur plus de la moitié de la	parties pleines sur plus <mark>des deux tiers</mark> de la
hauteur. Les portails ou portillons pourront	hauteur. Les portails ou portillons pourront
être composés de parties pleines. Leur	être composés de parties pleines. Leur
hauteur n'est pas règlementée mais devra	hauteur n'est pas règlementée mais devra
maintenir des proportions harmonieuses	maintenir des proportions harmonieuses
avec l'ensemble de la clôture.	avec l'ensemble de la clôture.

Ajout d'une précision concernant les descentes d'eaux pluviales à l'article 11 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS Façades	B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS Façades
Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.	Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité

Ajout d'une disposition relative aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques à l'article UA 11.A.11 et UF 11.A.12 concernant la commune de Saint-Mandé

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques installés en toiture-terrasse devront être implantés avec un retrait minimum d'1m des bords du toit pour être le moins visible possible depuis la rue et dissimulés par l'acrotère.



Ajout de dispositions à l'article UB11 et UP11 relatif aux clôtures concernant la commune de Nogent-sur-Marne :

Le PLUI ne prévoyait aucune règlementation de clôtures en zone UB et UP. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter des dispositions relatives aux clôtures dans ces deux zones.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS
	CONTRAIRES LIÉES AU PPRI
	1 - Les clôtures doivent être considérées
	comme une partie constituante du projet
	urbain et architectural.
	2 - La typologie des clôtures est liée d'une
	part à l'architecture du bâtiment
	(matériaux, références stylistique et d'autre
	part aux séquences des clôtures de la rue
	considérée (séquences continues
	présentant le même gabarit). 3 - Les clôtures seront à claire-voie,
	préférentiellement surmontées d'une grille
	d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles
	peuvent être doublées d'une haie végétale.
	La pose d'écrans de toute nature
	(festonnage en tôle, aspect canisse en
	paille, plastique, brande, bambou, aspect
	film PVC, aspect panneaux de bois) derrière
	les grilles est interdite.
	4 - Les clôtures bordant les voies ne
	pourront comporter de parties pleines sur
	plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront
	dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette
	hauteur pourra être majorée dans le cas
	d'une continuité avec une clôture
	ancienne.
	5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2
	m de hauteur. En cas de dénivelé entre
	deux terrains mitoyens, cette hauteur sera
	calculée à partir du terrain le plus haut.
	Dans le cas des équipements publics, ces
	hauteurs pourront être majorées pour des
	raisons fonctionnelles ou techniques
	(terrain de sport, cours d'école, etc.).
	6 - Les clôtures anciennes doivent, autant
	que leur état le permet, être restaurées
	avec l'aspect des matériaux d'origine.
	7 - Dans certains cas, la continuité sera
	recherchée avec les clôtures voisines, en
	particulier lorsqu'elles présentent un
	caractère traditionnel (hauteur des parties
	pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
	8 - Sera également recherché un
	traitement végétal harmonieux de
	l'interface espace public/espace privé dans
	les rues qui supportent une composition
	paysagère pouvant associer : une bande
	végétalisée en pied de clôture sur l'espace



public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture). 9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public

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

Réécriture des articles UA 11, UB 11 et UP11 en intégrant des nouvelles dispositions relatives aux conduits de fumée, antennes relais et autres dispositifs techniques concernant la commune du Perreux-sur-Marne afin de garantir leur insertion urbaine

Rédaction actuelle :

13 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.

Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la facade.

[...]

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

6 - L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

Nouvelle rédaction proposée :

[...]

ferroviaire.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 6 Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques ...) doivent être réalisés en toiture et intégrés à la conception générale de la construction (pas en surimposition pour les toitures à pente). Ils seront non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégrés notamment par une disposition cohérente et harmonieuse en toiture.
- 7 Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, extracteurs, édicules ascenseur, gardecorps, antennes, conduits...) devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture.

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public : ils doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en limiter l'impact visuel. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en toiture-terrasse sera attendue. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégralement intégrés au volume de la façade. En outre, ils ne peuvent pas être réalisés en façade sur rue.

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



Les antennes-relais doivent implantées en toiture et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux. Elles doivent être regroupées et centrées au milieu du bâtiment de façon à annuler leur impact visuel depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins. Elles doivent faire l'objet d'un habillage soigné (camouflage de qualité, etc.). Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction ni à la qualité architecturale constructions des environnantes notamment par leur dimension, leur couleur ou leur nombre. 10- Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la composition des élévations. 11- les fenêtres de toit seront encastrées de même que les dispositifs d'occultation.

Ajout d'une disposition relative aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques aux articles UA11.C.3, UB11.C.4, UP11.C.3, UX11.C.3, UZ11.C. et N11.C. concernant la commune de Joinville-le-Pont

parfaitement intégrés au bâti, en harm avec la composition architecturale éléments de construction (façade, toi	Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
rectangle ou carré, sans disposition redent. La surface devra être lisse, ranti-réfléchissante, uniforme, de teins plus proche de l'existant, avec une sans fixations visibles. Un refus pourra être prononcé pour raisons d'intégration esthétique	Ø	Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments



ARTICLE 12 - REGLES RELATIVES AUX BATIMENTS ET ELEMENTS PARTICULIERS PROTEGES ET REMARQUES

Ajout de dispositions sur les conditions dans lesquelles les démolitions de bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués sont autorisées aux articles UA 12, UB 12, UP 12, UX 12, UZ 12 et N 12 pour la commune de Joinville-le-Pont

Rédaction actuelle :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.
- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien:
 - Ne devront pas dénaturer leur aspect.
 - Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.
- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

2. Bâtiments et éléments remarqués

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.
- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Nouvelle rédaction proposée :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.
- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien:
 - Ne devront pas dénaturer leur aspect.
 - Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.
- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.
- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

ARTICLE 13 – PERFORMANCES ENERGETIOUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les propositions faites pour l'article 13 ont pour objectif de garantir une meilleure insertion urbaine des projets et faciliter la rénovation thermique des bâtiments.

Ajout d'une disposition aux articles UA 13 et UF 13 concernant la commune de Saint-Mandé

Rédaction actuelle :

- 1 Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sont autorisées sous réserve :
 - de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
 - de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- 2 La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sont autorisées sous réserve :
 - de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
 - de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- 2 La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.



3 – Pour les bâtiments existants, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs est autorisée à partir du 1er étage pour les façades situées à l'alignement sur rue, sur toutes les façades dans les autres cas.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il en est de même dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement.

L'installation de dispositif thermique par l'extérieur surplombant le domaine public est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie et ne doit pas excéder 35 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Ajout d'une disposition à l'article UC 13 concernant la commune de Saint-Mandé afin de faciliter les travaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes

Rédaction actuelle :

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.
- 2 Pour les bâtiments existants, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs est autorisée à partir du ler étage pour les façades situées à l'alignement sur rue, sur toutes les façades dans les autres cas.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il en est de même dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement.

L'installation de dispositif thermique par l'extérieur surplombant le domaine public est soumise à autorisation du gestionnaire de la voirie et ne doit pas excéder 35 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.



ARTICLE 14 – PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le cadre de son objectif visant à favoriser la biodiversité sur son territoire, il est proposé de compléter les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations.

Les prescriptions proposées vont permettre d'améliorer la qualité de l'insertion urbaine des projets avec cette approche paysagère.

Modification de l'article UE 14 dans toutes les zones concernant la commune de Champigny-sur-Marne afin d'imposer un pourcentage de pleine terre dans la zone UE (zones à dominante d'équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public)

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	2 - au moins 30% de la surface de l'unité
	foncière devra être aménagée en pleine
	terre.

Modification de l'article UX 14 dans toutes les zones concernant la commune de Champigny-sur-Marne afin d'imposer un pourcentage de pleine terre dans la zone dédiée principalement aux activités économiques

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :			
Ø	2 - au moins 20% de la surface de l'unité			
	foncière devra être aménagée en pleine			
	terre.			

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de son objectif visant à favoriser la biodiversité sur son territoire, il est proposé de compléter les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations.

Modification de l'article UP15, concernant la commune de Nogent-sur-Marne afin de passer d'un substrat de 10 cm à 30 cm sur les toitures-terrasses pour favoriser l'isolation et l'absorption des eaux pluviales en toiture

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :		
Les toitures-terrasses non accessibles	Les toitures-terrasses non accessibles		
devront être végétalisées et présenter au	devront être végétalisées et présenter au		
minimum 10 cm d'épaisseur de terre	minimum <mark>30</mark> cm d'épaisseur de terre		
végétale.	végétale.		

Ajout d'une disposition relative à l'abattage des arbres dans les zones UA, UB UP et correction d'un mauvais renvoi à l'article UB15, UP15 et UX15 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Tout arbre abattu est remplacé par la
[]	plantation de deux arbres, sauf justification
Les aménagements, les extensions, et les	montrant l'impossibilité de replanter un
surélévations des constructions sont	deuxième arbre.
autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la	[]
situation au regard de <mark>l'article UB14 et</mark>	Les aménagements, les extensions, et les
UB.15 .	surélévations des constructions sont

[...]

Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13.2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

Plantation des parkings à l'air libre

- 4 En application de l'article 13.2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- 5 La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 15 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra

autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de <mark>l'article UB.14</mark>.

[...]

Plantation des parkings à l'air libre

- En application des articles UB14 et UB.15, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

Plantation des parkings à l'air libre

- 4 En application de l'article 14, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- 5 La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 15 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

Ajout d'une disposition en zone UE pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés visant à préciser les modalités de plantation des arbres dans les zones dédiées principalement aux activités économiques

Rédaction actuelle :

Plantation des parkings à l'air libre

- 4 En application de l'article 13 2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- 5 La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indique dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

Nouvelle rédaction proposée :

Plantation des parkings à l'air libre

- 4 Au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- 5 Les arbres doivent être plantés en pleine terre. En cas d'impossibilité, tout arbre planté devra avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes : Arbres de petit et moyen développement 1m30*1m30m1m30 (L*I*profondeur); Arbre de grand développement 2m*2m*2m (L*I*profondeur)". Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1.30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des



plantes	herbacées	(hors	pelouse)	ou
vivaces c	couvre-sols.			

ARTICLE 16 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Modifications de l'article UA 16 et UF 16 concernant la commune de Saint-Mandé:

- Ajout d'une disposition rappelant les cas où une déclaration préalable doit être déposé conformément à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.
- Suppression des exceptions relatives à la surface existante des « espaces paysagers protégés » et « des jardins et cœurs d'ilots protégés ». Ces exceptions concernent les continuités des bandes arborés, l'objectif étant de préserver davantage ces éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Rédaction actuelle :

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 en 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

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.
- Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4).

Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite en limite en évitant toute rupture.

- Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).
- La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera:
 - soit conservée
 - soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12.4).



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 dallejardin.

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. 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 dallejardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

- La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de même taille et de même espèce.

Les tailles, coupe et abattage d'arbres dans ces espaces seront soumis au dépôt d'un dossier de déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 17 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Suppression d'une disposition aux articles UP 17-1 et UX 17.1 concernant la commune de Maisons-Alfort

Rédaction actuelle :

- I Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
- 2-Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie* sur une profondeur minimale de 10 mètres.
- 3 Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300 m.

Nouvelle rédaction proposée :

- 1 Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
- 2 Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300 m.



Modification d'une disposition relative aux caractéristiques des aires de stationnement à l'article 17-3 des zones UA, UB et UP pour la commune du Perreux-sur-Marne pour améliorer la fluidité de circulation sur la voirie

Rédaction actuelle :

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

• Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

Nouvelle rédaction proposée :

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

 Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

EVOLUTION DE L'OAP DU SITE PATHE A JOINVILLE-LE-PONT

Le site Pathé est constitué principalement de locaux tertiaires. L'objectif principal de cette OAP est de préserver le cadre architectural et patrimonial de ce site et développer de la mixité fonctionnelle. A cet égard, il est prévu une ouverture de ce secteur aux fonctions d'habitat. La commune de Joinville-le-Pont entend poursuivre sa politique en faveur des logements sociaux conformément aux engagements contractuels avec les services de l'Etat afin de répondre aux objectifs de la loi SRU de 25% de logements sociaux sur la commune. Pour autant, sur le secteur du site Pathé, il est proposé de supprimer la mention de l'objectif de 40 % de logements sociaux dans l'OAP Site Pathé afin d'élargir les possibilités de typologie des logements au sein de cette OAP.



5.4 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Création d'un emplacement réservé pour le projet d'éco-station bus sur la commune de Champigny-sur-Marne :

Un projet de transport en commun nécessite une mise à jour de la liste des emplacements réservés :

L'offre bus envisagée pour la desserte du pôle de Villiers-Champigny-Bry à l'horizon de la mise en service de la ligne 15 sud doit être améliorée. Il s'agit notamment de la ligne 110 en passage sur le barreau est-ouest, des lignes 106 et 308 en passage sur l'axe Altival et des lignes 210, 207 et D8 (ligne à créer) en terminus sur une future Eco station bus (ESB).

Il semble indispensable de disposer d'un équipement suffisamment dimensionné et confortable qui réponde aux besoins des usagers du pôle.

Il est donc proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé qui permette d'aménager cette extension de l'Eco Station Bus et réponde aux enjeux en termes d'intermodalité portés par Île-de-France Mobilités sur ce pôle en offrant des capacités d'évolution de l'offre bus.

Pièces du PLUI modifiées :

- annexe au règlement écrit « 5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG »
- plan de zonage (4-1)
- plan des secteurs de projets (4-2)
- Annexe au règlement : « 5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG » :

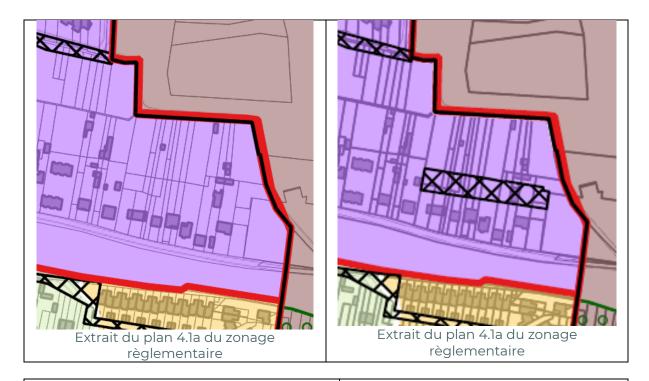
COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION - changement	PARCELLES	SURFACE (m²)
Champigny- sur-Marne	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	30	PEMB	Pôle Gare VCB	Extension Eco- station Bus VCB	BP162, BP166, BP164, BP158, BP134p, BP132p, BP130p, BP33p, BP174p, BP172p, BP156p, BP160p, BP169p, BP167p, BP17p, BP16p, BP205p, BP209p	1902

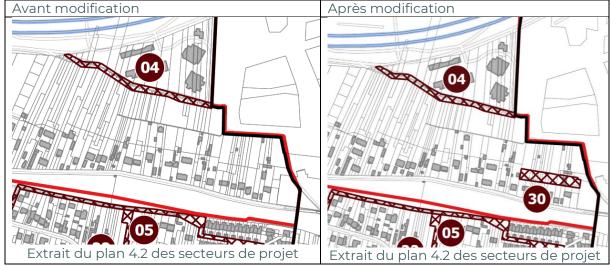
- Le zonage :

Création de l'ER n°30 sur la commune de Champigny-sur-Marne (pour la réalisation d'une écostation bus) :

	A	A
	Avant modification	Après modification
- 1	, traile illoanioacion	, to restrict announcer







La correction d'erreurs de localisation

Il est proposé de corriger plusieurs erreurs cartographiques de localisation des emplacements réservés sur le plan de zonage et le plan des secteurs de projets. La colonne « DESIGNATION » a été mise à jour avec les adresses des parcelles.

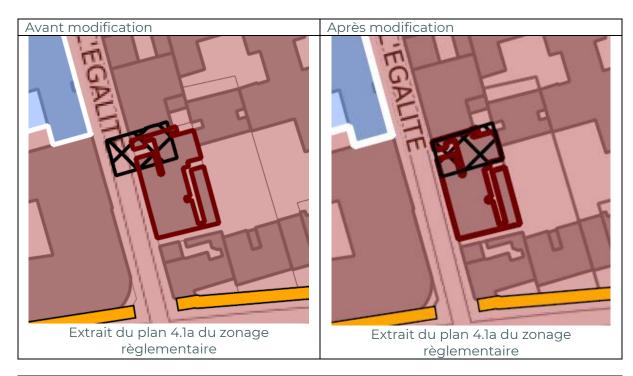
Pièces du PLUI modifiées :

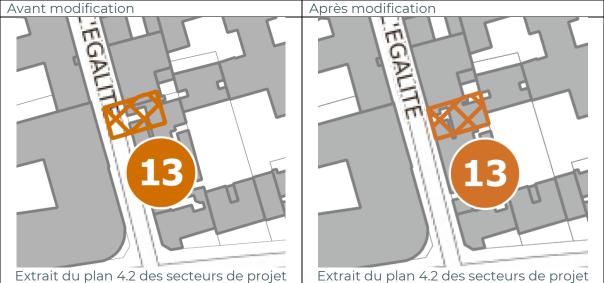
- annexe au règlement écrit « 5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG »
- plan de zonage (4-1)
- plan des secteurs de projets (4-2)

- ER n°13, sur la commune de Vincennes

L'emplacement réservé n°13 est décalé sur la voirie au lieu de recouvrir la totalité de la parcelle.







Modification de l'annexe au règlement : « 5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG ».

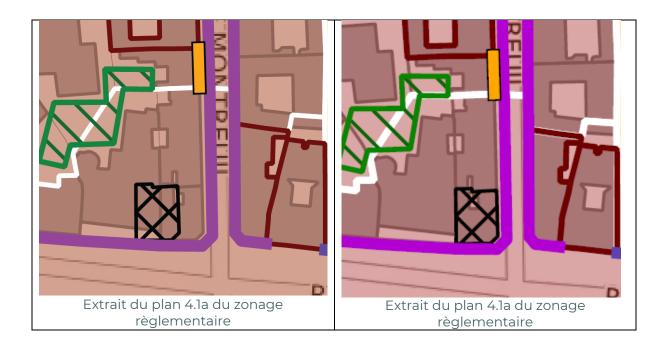
Emplacem sociale	nent réservé logement social/mixité 13	Commune P7	7 partiel Logements sociaux	P7 partiel			164
COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION - DESTINATION	PARCELLES	SURFACE (m²)
VINCENNES	Emplacement réservé logement social/mixité sociale	13	Commune		Logements sociaux		

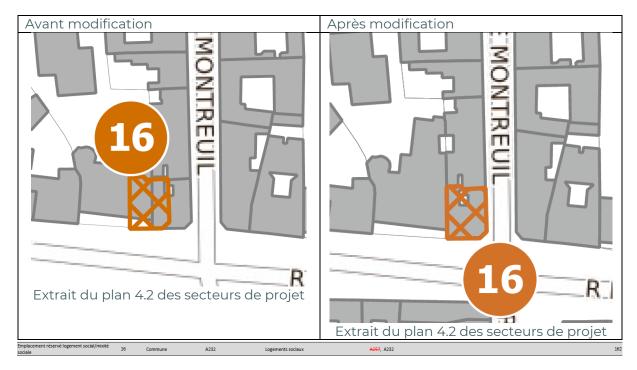
- ER n°16 à déplacer sur la commune de Vincennes

L'emplacement réservé n°16 sur la commune de Vincennes, est « à cheval » sur deux parcelles, alors que l'emplacement réservé ne concerne que la parcelle à l'angle des rues de Montreuil et angle. Le dessin de l'emplacement réservé reprend d'ailleurs bien les caractéristiques de la parcelle A 232.

Avant modification	Après modification
Availuiiloallicauoli	ADIESTITUUTILautut







L'annexe au règlement : « 5-12-2-PLUi-PEMB LISTE ER PAPAG » :

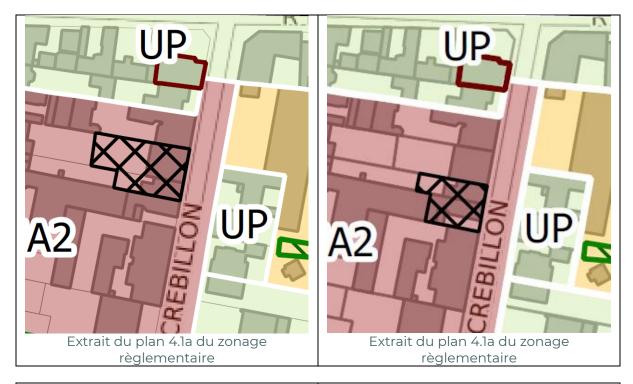
Edifficate du regiernent. « 5 12 2 F EOT F EMB_EISTE_ER_FAFAO ».										
COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFACE			
					DESTINATION		(m²)			
VINCENNES	Emplacement	16	Commune	A232	Logements	A257 , A232	162			
	réservé				sociaux					
	logement									
	social/mixité									
	sociale									

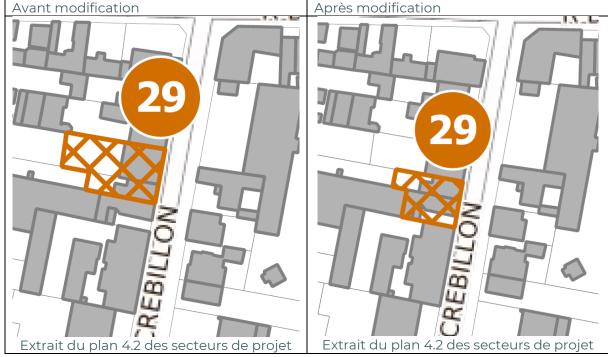
- l'ER n°29 sur la commune de Vincennes

Il est proposé de rectifier une erreur graphique sur l'emplacement réservé n°29 En effet, la parcelle correspondant à l'adresse 23/25 rue Crébillon est la parcelle n°66 et non la parcelle n°70.

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------







Modification de l'annexe au règlement : « 5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG » :

ſ	COMMUNE	INITITULE_PLUI	NUMERO	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFA
						DESTINATION		CE (m²)
	VINCENNES	Emplacement réservé logement social/mixité sociale	29	Commune	23-25 rue Crébillon	Logements sociaux	D69, D70 D66	208



Mise à jour de la vocation-destination de l'ER n°12 sur la commune de Villiers-sur-Marne

Pièces du PLUI modifiées: annexe au règlement écrit «5-12-2-PLUi-PEMB_LISTE_ER_PAPAG »

COMMUNE	INITITULE_PLUI	Ν°	BENEFICIAIRE	DESIGNATION	VOCATION -	PARCELLES	SURFA
					DESTINATION		CE (m²)
VILLIERS-	Emplacement	12	Commune	Rue des Courts Sillons	Élargissement	AO51, AO126,	197
SUR-MARNE	réservé aux voies				de trottoir de	AO127, AO52,	
	publiques				voic	AO49, AO50	

Aucune incidence sur le zonage.



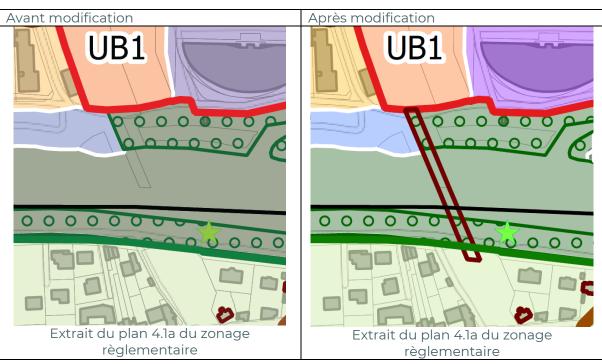
5.5 Mise à jour des grilles patrimoniales

Mise à jour de la grille du patrimoine naturel sur la commune de Champigny-sur-Marne

Pièces du PLUI modifiées: annexe au règlement écrit « 5-12-1b grille patrimoniale, commune de Champigny-sur-Marne », plan de zonage règlementaire (4.1a) et plan des prescriptions patrimoniales (4.3)

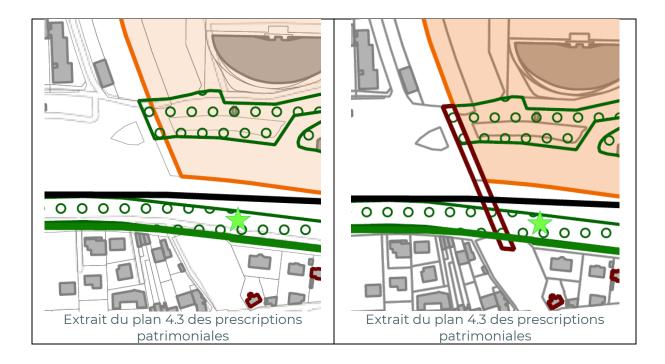
Il s'agit en particulier d'inscrire le pont ferroviaire qui traverse la Marne entre Champigny et Saint-Maur, à hauteur du quai Victor Hugo (parcelle AS62).





Avant modification Après modification





Modification des prescriptions pour la grille patrimoniale naturel de Charenton-le-Pont

Il est proposé, dans la grille patrimoniale de la commune de Charenton-le-Pont, de supprimer la mention de «gabarit à conserver» dans la colonne préconisations/prescriptions. En effet, si l'objectif est de protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti, cette prescription conduisait à figer tout évolution du bâti.

Pièces du PLUI modifiées : règlement écrit ; annexe au règlement écrit « 5-12-1c grille patrimoniale, commune de Charenton-le-Pont »

Il est donc proposé de la supprimer mais de renforcer les dispositions règlementaires de l'article 12.

Il est ainsi proposé d'ajouter à l'article 12 du règlement des zones UA, UF, UX pour la commune de Charenton-le-Pont, le paragraphe ci-dessous :

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes. Dans tous les cas, il est attendu de respecter ou restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).



Mise à jour de la grille du patrimoine naturel sur la commune de Fontenay-sous-Bois

Pièces du PLUI modifiées : annexe au règlement écrit « 5-12-1d grille patrimoniale, commune de Fontenay-sous-Bois »

Lors de l'élaboration du PLUI, des arbres remarquables ont été repérés sur le plan des prescriptions patrimoniales au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme sur la commune de Fontenay-sous-Bois.

Il convient d'annexer la grille du patrimoine naturel à l'annexe au règlement 5.12.1d. Aucune modification au plan de zonage n'est prévue.

Mise à jour des parcelles suite à une division parcellaire sur la commune du Perreux-sur-Marne

Pièces du PLUI modifiées: annexe au règlement écrit «5-12-1f grille patrimoniale, commune du Perreux-sur-Marne »

Il est proposé de mettre à jour la grille patrimoniale sur la commune du Perreux (annexe au règlement 5.12-1f) pour un bâtiment repéré sur l'Ile des Loups, une parcelle ayant fait l'objet d'une division foncière.



Mise à jour de la grille patrimoniale naturelle sur la commune de Saint-Maur-des Fossés

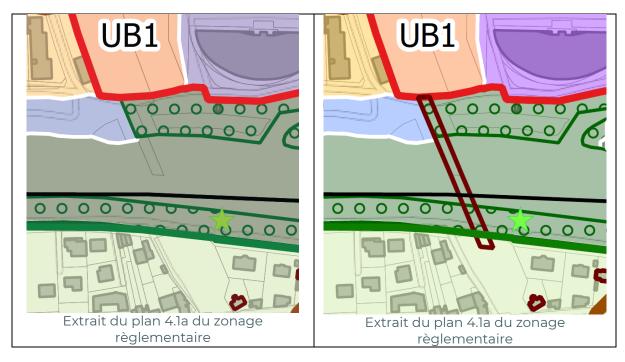
Pièces du PLUI modifiées: annexe au règlement écrit « 5-12-1j grille patrimoniale, commune de Saint-Maur-des-Fossés », plan de zonage règlementaire (4.1a) et plan des prescriptions patrimoniales (4.3)

Il s'agit d'inscrire le pont ferroviaire qui traverse la Marne entre Champigny et Saint-Maur, à hauteur du quai Victor Hugo (parcelle AS62) en relation avec la mise en valeur de la Marne

Commune	Catégorie du PLUi	ID	Cadastre	Adresse	Époque et type de construction	Ensemble urbain protégé	Valeur patrimoniale de l'architecture	Particularités	Préconisations / Prescriptions	Photos
	Patrimoine industriel et des activités	38	AS 62	Angle du quai Victor Hugo et de la rue de la Plage	Ouvrage d'art du XIXe siècle	Non	Pont ferroviaire de la Grande Ceinture franchissant la Marne, compose d'une structure métallique à treillis multiples.	En bon état	En plus de la règle générale, sont fixées les conditions suivantes pour ce(s) bâtiment(s). Extension : interdit Démolition totale : interdit Démolition partielle : interdit Surélévation : interdit	

Avant modification Après modification







Lors de l'élaboration du PLUI, des arbres remarquables ont été repérés sur le plan des prescriptions patrimoniales au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme sur l'espace public de Saint-Maur-des-Fossés, en bord de Marne. Cette mention est donc précisée dans la grille patrimoniale (5.12.1j)

Ajout d'une précision à l'annexe au règlement de la commune de Saint-Maur-des-Fossés : « Trente arbres remarquables situés sur les berges de la Marne ont également été identifiés et cartographiés sur le plan de zonage. ».

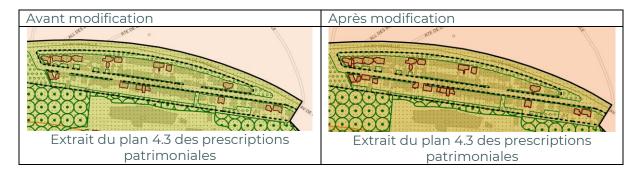


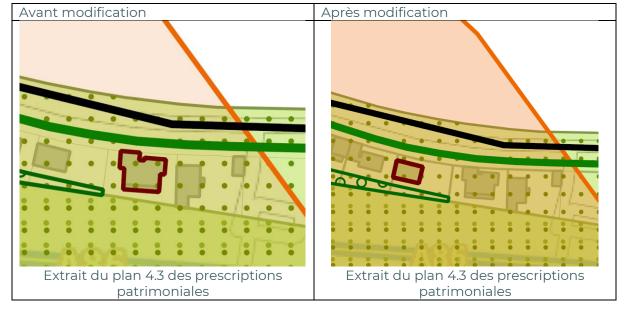
Correction d'erreurs matérielles dans la grille patrimoniale de la commune de Saint-Maurice et mise en cohérence entre le plan des prescriptions patrimoniales et la grille patrimoniale

Pièces du PLUI modifiées : annexe au règlement écrit « 5-12-1k grille patrimoniale, commune de Saint-Maurice » ; plan des prescriptions patrimoniales

Sur le plan des prescriptions patrimoniales et sur le plan de zonage, plusieurs bâtiments repérés dans la grille patrimoniale n'apparaissent pas sur le plan :

B 65 (26 rue du Docteur Decorse), B 69 (18 rue du Docteur Decorse), B 74 (8 rue du Docteur Decorse), B 75 (6 rue du Docteur Decorse), B 76 (4 rue du Docteur Decorse), B 2 (3 rue du Docteur Decorse), I 4 (120 rue du maréchal Leclerc)





Par ailleurs, il est proposé d'apporter les précisions ou corrections ci-dessous à la grille patrimoniale :

Commune	Catégorie du PLUi	ID	Cadastre	Adresse	Époque et type de construction	Ensemble urbain protégé ?	Valeur patrimoniale de l'architecture	Particularités	Préconisations / Prescriptions	Photos

Ligne 3, 39 bis rue Damalix, une erreur est à rectifier sur la référence cadastrale qui est A 86 et non A 63.

Patrimoine du logement des 19° et 20° siècles 3 A63 A86 Damalix Immeuble Non Patrimoine du logement des biache 19° et 20° siècles 10° et 20° et 20	
--	--



Ligne 34,1 villa des Epinettes, le numéro de la rue a été ajouté à l'adresse :

SAINT- MAURICE	Patrimoine du logement des 19° et 20° siècles	34	A 9	1 villa des Epinettes	Maison	Non	Conque à l'origine comme un petit lotissement, a villa constitue un ensemble urbain et paysager cohérent, caractérisé par la cohérence des formes architecturales (types de matériaux, implantation et volume des constructions), du traitement des clôtures. La voirie centrale présente généralement un revétement qualitatif. L'objectif du repérage patrimonial vise donc à assurer le maintien du gabarit de la voie et des on traitement de sol, le maintien de la cohérence entre le bâti et les clôtures et le maintien de la loigique d'implantation des constructions en cas de démolition/reconstruction/extension		Se reporter à la règle générale	
-------------------	--	----	-----	--------------------------	--------	-----	---	--	------------------------------------	--

Les lignes 16 et 40 concernent la même parcelle – 3 rue du Docteur Decorse et 109 av. de Gravelle : la ligne 40 a donc été supprimée :

SAINT- MAURICE	Patrimoine du logement des 19" et 20" siècles	#	B-2	109 avenue de Gravelle	Maison	Non	Rr2 (dernier étage en lucarne) -façade en briques rouges, avec encadrement de fenêtre en parement de pierre blanches - toiture en zinc	Se reporter r égle géné r	
-------------------	--	---	-----	---------------------------	--------	-----	--	--	--

Ligne 51, 64-66 rue du Maréchal Leclerc, il est nécessaire d'indiquer les parcelles H 3 et H 5 car le bâti protégé est à cheval sur deux parcelles :

SAINT- MAURICE	Équipements patrimoniaux	51	H3.H5	64-66 rue du Maréchal Leclerc	Moulin Rouge (ancien moulin à farine)	Non	R*1*combe (lucarnes) - façade enduit blanc et soubassement en pierre - moulure (linteau) au-dessus de la porte d'entrée - corniches	Bâti en front de rue, reprenant le linéaire	Se reporter à la règle générale	
-------------------	-----------------------------	----	-------	-------------------------------------	---	-----	---	--	------------------------------------	--

Ligne 56, 134 rue du Maréchal Leclerc : la référence cadastrale est I 11 et non H 11.

SAINT- MAURICE	Patrimoine du logement des 19° et 20° siècles	56	HIII	134 rue du Maréchal Leclerc	Maison	Non	R+1 - façade enduit blanc - persiennes en bois peintes en blanches - toiture en tuiles	Maison perpendiculaire à la rue, entouré de son jardin Clôture métallique et soubassement en pierre.		
-------------------	--	----	------	-----------------------------------	--------	-----	--	---	--	--

Ligne 66 – 12 rue du Val d'Osne : la référence cadastrale est B 81 et non B 80 (qui est quant à elle référencée aux lignes 67 et 68). Le bâtiment protégé est bien représenté sur les cartes en partie Est de la parcelle.

SAINT- MAURICE	Équipements patrimoniaux	66	B 8 e 1	12 rue du Val d'Osne	Établissement de bienfaisance dit asile Vacassy	Non	Erigé à partir du XVIIeme siècle, I hophat la Esqurio et à l'origine l'hôpital de Charenton, destiné à accueiller les « aliénés » L'architecture remarquable de cet ensemble hospitalier est pensée pour la guérison, portant l'ambition initiale de proposer une architecture harmonieuse, propice au repos et au soin des patients.		Se reporter à la règle générale	
-------------------	-----------------------------	----	--------------------	-------------------------	---	-----	--	--	------------------------------------	--

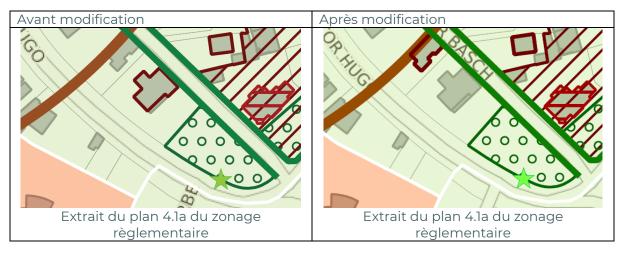
Ligne 81 – 13 avenue de Verdun : la référence cadastrale est A 56 et non A 59 (qui est quant à elle référencée à la ligne 7).

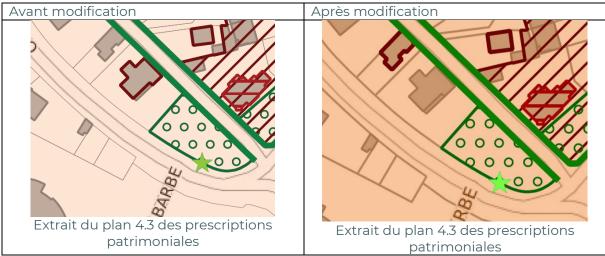
SAINT- MAURICE	Patrimoine du logement des 19° et 20° siècles	81	А 56 9	13 Av. de Verdun	Immeuble	Non	R*4 - décroché de façade - corbeaux en soutien aux balcons - ornementations en fronton de fenêtre - corniche - garde-corps travaillé en ferronnerie - toiture en deux pans en tuiles et lucarnes	Immeuble en retrait de la rue devancé par une cour végétalisée	Se reporter à la règle générale	
-------------------	--	----	-------------------	---------------------	----------	-----	---	--	------------------------------------	--

Mise à jour de la grille patrimoniale à Nogent-sur-Marne (Victor Basch / Victor Hugo) :

Il s'agit d'une erreur matérielle, le bâtiment repéré sur le plan des prescriptions patrimoniales (4.3) ne correspond pas à celui indiqué dans la grille patrimoniale. Le bâtiment repéré est situé au 14 rue Victor Basch à Nogent-sur-Marne et cadastré sur la parcelle Y 123.







Modification d'une erreur matérielle : remplacement de la photographie correspondante au bâtiment repéré sis 17 rue Victor Basch (parcelle Y 30)

Avant modification

Avant r	nodifica	itio	n					
NOGENT-SUR- MARNE	Patrimoine de logement des 19° et 20° siècles	407	Y30	17, Rue Victor Basch	Non	Ret Façade en enduit Chainage d'angle Comiche et d'énecau Persiennes en bois	Intérèt - Se reporter aux règles applicables	The second secon

Après modification

Apresii	louillea	LIOI	I					
NOGENT-SUR- MARNE	Patrimoine de logement des 19° et 20° siècles	407	Y 30	17. Rue Victor Basch	Non	R+1 Façade en enduit Chainage d'angle Corriche et chéneau Persiennes en bois	Intérêt - Se reporter aux régles applicables	



5.6 Précisions et clarifications des champs d'application dans le lexique du règlement

Il est proposé de clarifier certaines définitions du lexique du règlement écrit et des champs d'application. L'application du PLUi en vigueur a conduit la Collectivité à prévoir des évolutions afin de faciliter l'appréhension du règlement tant par les services Urbanisme des communes que par les pétitionnaires.

Pièces du PLUI modifiées : le règlement écrit

Modification du champ d'application de l'emprise au sol aux articles UA9, UB9, UC9, UP9, UF9, UX9, UZ9, concernant la commune de Fontenay-sous-Bois

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
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	Champ d'application: Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: - les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture - les sous-sols, - les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative, - pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur. Sont inclus dans l'emprise au sol: les terrasses et oriels

Ajout d'un champ d'application à l'article 11 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Lucarne : Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture

Ajout d'une précision relative aux espaces verts de pleine terre dans le champ d'application de l'article 14 dans toutes les zones concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter
	atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.



5.7 Actualisation des articles du code de l'urbanisme

Certaines références inscrites dans le règlement sont obsolètes et doivent être actualisées Pièces du PLUI modifiées : le règlement écrit

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES,

Actualisation de la référence au code de l'urbanisme, à l'article UB 6, pour la commune de Maisons-Alfort

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« Pour les constructions faisant l'objet	« Pour les constructions faisant l'objet
d'une protection au titre de l'article L.123-1-	d'une protection au titre de l'article L.151-19
5 III 2° du code de l'urbanisme »	du code de l'urbanisme »

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Actualisation d'une référence au code de l'urbanisme, à l'article UA11, UB11, UP11, pour la commune de Maisons-Alfort et de Nogent-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« 2 - En référence à l'article R.111-21 du code	« 2 - En référence à l'article R.111-27 du code
de l'urbanisme, la situation des	de l'urbanisme, la situation des
constructions, leur architecture, leurs	constructions, leur architecture, leurs
dimensions, leur aspect extérieur doivent	dimensions, leur aspect extérieur doivent
être adaptés au caractère ou à l'intérêt des	être adaptés au caractère ou à l'intérêt des
lieux avoisinants, aux paysages urbains,	lieux avoisinants, aux paysages urbains,
ainsi qu'à la conservation des	ainsi qu'à la conservation des
perspectives. »	perspectives. »

ARTICLE 17 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Modification d'une disposition relative aux bornes électriques à l'article UA 17-5, UB 17-5, UC 17-5, UP 17-5, UF 17-5, UE 17-5, UZ 17-5 et N 17-5 pour les communes de Champigny-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Saint-Mandé et Saint-Maur-des-Fossés suite à l'abrogation d'articles dans le Code de la Construction et de l'Habitation et la parution d'un nouveau décret

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Les dispositions fixées par-les articles R.111-	Les dispositions fixées par le décret n°
14-2 et 3 du Code de la Construction et de	2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la
l'Habitation visant à la mise en place de	mise en place de bornes de recharge pour
bornes de recharge pour les véhicules	les véhicules électriques ou propulsion
électriques ou propulsion hybrides	hybrides électriques devront être
électriques devront être respectées.	respectées.

Ajout d'une disposition relative aux bornes électriques à l'article UA 17-5 pour la commune de Saint-Maurice

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Pour la commune de Saint Maurice UA 17-5 Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.



ARTICLE 18 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

Reprise des prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments aux articles UA18, UB18, UC18, UP18, UE18, UX18, 1AU18 et N18 pour la commune de Champigny-sur-Marne

Rédaction actuelle :

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique.

Il est exigé:

Pour les constructions à destination de logement :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales,
- 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.

Pour les constructions à destination de bureaux :

 a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m2 de surface de plancher, les industries, les entrepôts et les équipements publics

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

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

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

Nouvelle rédaction proposée :

- Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique, à moins de 50 mètres de la ou les entrées principales du programme.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Chaque local doit disposer d'au moins 2 emplacements, et proposer une capacité d'accueil adaptée, précisée ci-dessous :

Pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements :

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

- 1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total prit comme référence)

Pour les bâtiments accueillant un service public :

- 1 emplacement / 0,15 agent (effectif total prit comme référence)
- 1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

- 1 emplacement / 0,10 client, dans la limite de 100 emplacements



Modification des articles UA18, UB18, UC18, UP18, UE18 et UX18 (suppression d'une référence au code de la construction et de l'habitation et actualisation d'une nouvelle référence législative) pour la commune de Maisons-Alfort :

En effet, les articles R.111-14-2 à 8 du code de la construction et de l'habitation ont été abrogés, la référence est donc supprimée. L'arrêté du 13 juillet 2016 a été remplacé par un nouvel arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Rédaction actuelle :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément à l'article R.111 14 5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à

Nouvelle rédaction proposée :

Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de logements dans la construction, soit une superficie de 1,5m² par logement pour les constructions de deux logements et plus. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022 lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment,



l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111 14 2 à R.111 14 8 du code de la construction et de l'habitation)

précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Modification des articles UA18, UE18, UX18 et N (suppression d'une référence au code de la construction et de l'habitation : articles abrogés) pour la commune de Charenton-le-Pont :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Artisanat et commerces de plus de 500	Artisanat et commerces de plus de 500
m² de SDP :	m² de SDP :
	Sans préjudice des dispositions prévues par
les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du c ode de	le code de la construction et de l'habitation,
la construction et de l'habitation, un	un minimum d'1 place de stationnement
minimum d'1 place de stationnement vélo	vélo pour 300 m² de SDP.
pour 300 m² de SDP.	



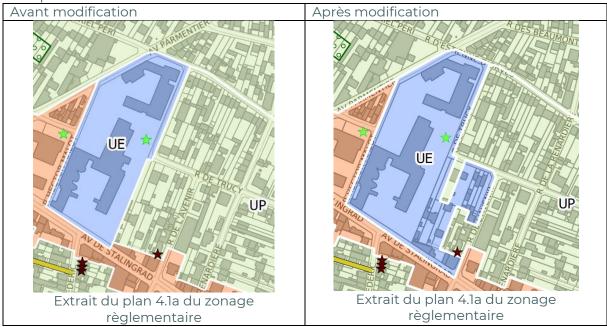
5.8 Evolution du plan de zonage

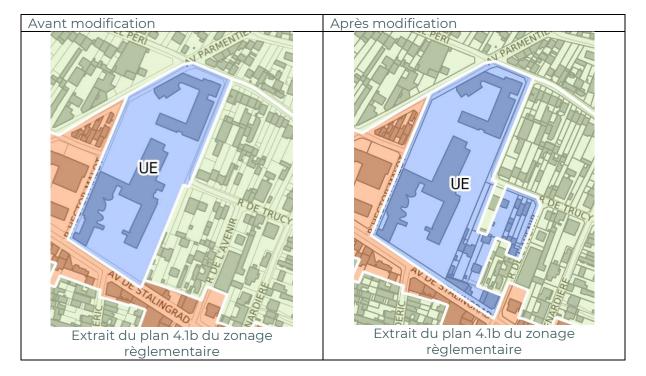
Afin de faciliter la lecture du document, les évolutions sur le zonage ont été répertoriées par commune.

Pièces du PLUI modifiées : plans de zonage (4.1a et 4.1b : 4.2 ; 4.3 ; 4.4 et 4.5)

Modification de zonage de parcelles de UBb en zone UE et UP en UE sur la commune de Fontenay-sous-Bois (Secteur Hector Malot) :

L'objet de ce changement de zonage est de permettre un projet de restructuration et une extension des services administratifs du Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) qui regroupent 4 EHPAD sur le Val-de-Marne. Une partie des locaux concernés par la modification de zonage sont déjà occupés par GGSM, mais les locaux sont inadaptés à leur activité.

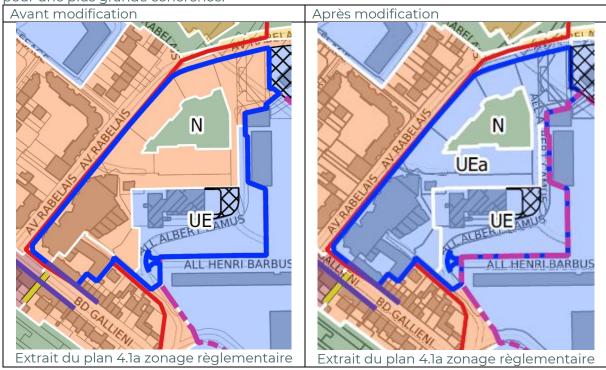


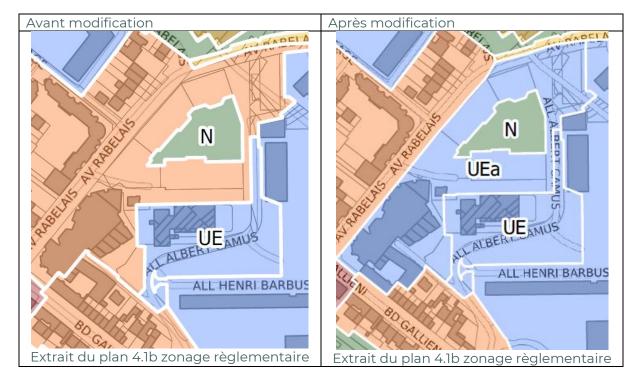




Modification de zonage de la zone UB à la zone UEa correspondant au secteur plan masse Rabelais sur la commune de Fontenay-sous-Bois afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes (logements et équipements) :

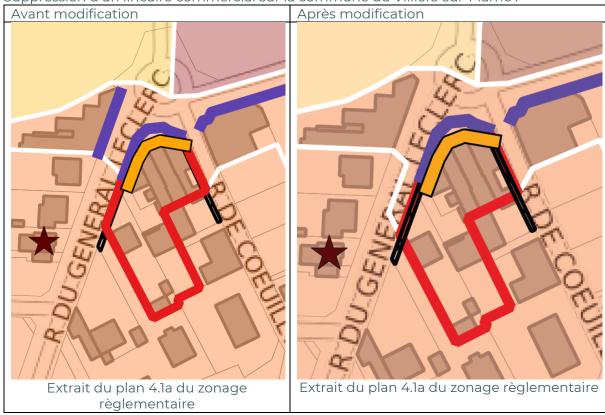
La zone UEa est une zone mixte ayant pour vocation notamment de permettre l'accueil d'équipements en son sein. Elle permet également l'accueil de logements non conditionné à la réalisation d'équipements. Le secteur Redoute/Rabelais, est déjà un secteur mixte en ce sens qu'il accueille déjà un grand nombre d'équipements (Crèche/CMS/Bibliothèque...) l'inscription ou plutôt la confortation de ce secteur en zone UEa se justifie donc pleinement pour une plus grande cohérence.

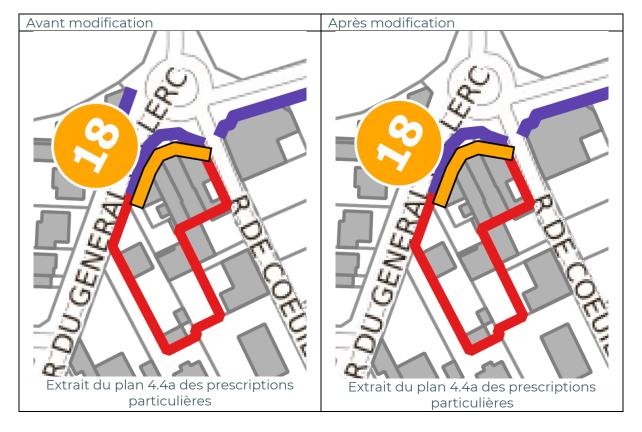






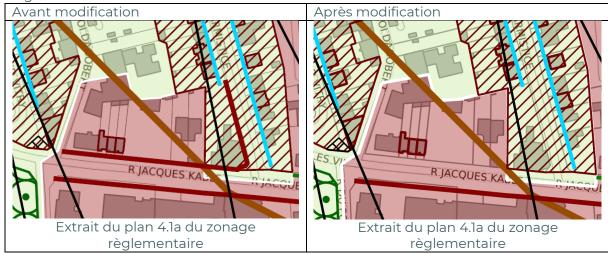
Suppression d'un linéaire commercial sur la commune du Villiers-sur-Marne :

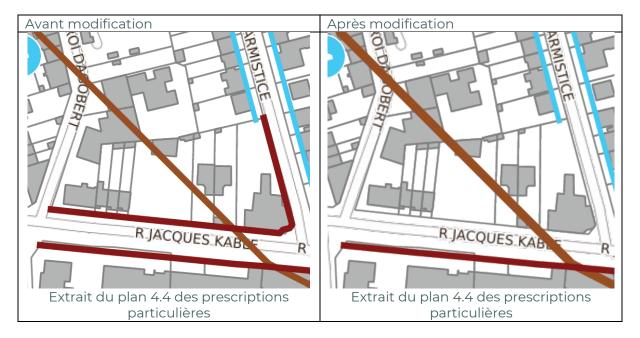






Suppression d'un linéaire d'implantation obligatoire à l'alignement sur la commune de Nogent-sur-Marne :







Création d'un Secteur de Mixité Sociale à Nogent-sur-Marne

Cette évolution vise à renforcer la part des logements sociaux à l'échelle communale et ainsi à répondre aux exigences liées à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) sur la commune de Nogent-sur-Marne.

Dans le cadre de la loi SRU et des atteintes d'objectifs de logement social de la commune de Nogent-sur-Marne, un secteur de mixité sociale est instauré sur le secteur Châteaudun/Stalingrad imposant 40% de logements sociaux sur toute opération de construction

L'article 4 du règlement de la zone UB a été modifié en ce sens (page 71-72 de la présente notice).

Nouveau plan 4-5 plan de secteur de mixité sociale, commune de Nogent-sur-Marne





5.9 Correction des erreurs matérielles

La modification vise la correction d'erreurs matérielles, constatées par les instructeurs au fil de l'application du PLUi en vigueur.

La modification vise le règlement écrit le plan de zonage.

Ne sont présentées ici que les erreurs nécessitant une explication : les corrections d'erreurs orthographiques, le réagencement de dispositions (sans impact sur leur contenu) ne sont, par exemple, pas évoquées. Il convient de se reporter aux pièces du dossier pour consulter l'ensemble des corrections.

Pièce modifiée du PLUI : le règlement écrit

Ajout d'une précision dans le tableau des correspondances PLU/PLUI

Rédaction actuelle :

Maisons-Alfort	UMI	UPI	
Nouvelle rédaction proposée :			
Maisons-Alfort	UM1 et UM2a	I I D1	

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Suppression de dispositions à l'article UBI concernant la commune de Joinville-le-Pont II est proposé de supprimer ces dispositions sur les conditions dans lesquelles les démolitions de bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués sont interdites car elles sont ajoutées à l'article 12 qui correspond aux règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués pour plus de cohérence et de lisibilité du document.

Rédaction actuelle :

2-La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) sauf dans les cas prévus à l'article UB.2.

- 3 Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés ou remarqués repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) sauf dans les cas prévus à l'article UB.2.
- 4 Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

Nouvelle rédaction proposée :

2 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

ARTICLE 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Suppression d'un paragraphe à l'article UB 2 concernant la commune de Villiers-sur-Marne II est proposé de supprimer cette disposition car elle se trouve également à l'article UB 4 relatif au pourcentage de logements affectés à des catégories de logements. Il s'agit donc d'un doublon.



Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
6 - Pour les opérations neuves de	Ø
logements générant entre 2 400 m²	
(inclus) et 4 500 m² (inclus) de surface de	
plancher à destination de logement, il sera	
demandé, au minimum, entre 15% et 25%	
de logements sociaux entrant	
définitivement dans le décompte SRU :	
logements locatifs sociaux (LLS) et bail réel	
solidaire (BRS).	

Suppression de dispositions à l'article UB2 et N2 concernant la commune de Joinville-le-Pont

Il est proposé de supprimer de l'article 2 les dispositions sur les conditions relatives aux possibilités de démolitions de bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués car elles sont ajoutées à l'article 12 qui correspond aux règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués pour plus de cohérence et de lisibilité du document.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
2-La démolition de bâtiments ou éléments	Ø
particuliers protégés repérés sur le plan	
graphique des prescriptions patrimoniales	
(4 3) et listés à la grille patrimoniale (5 12 1,	
annexes du règlement) à condition que	
leur vétusté importante soit avérée dans le	
cadre du dossier de demande	
d'autorisation.	
Les travaux de démolition des bâtiments et	
éléments particuliers remarqués et repérés	
sur le plan graphique des prescriptions	
patrimoniales (4-3) et listés à la grille	
patrimoniale (5-12-1, annexes du	
règlement).	
Les extensions ou modifications de	
bâtiments ou d'éléments particuliers	
protégés ou remarqués repérés sur le plan	
graphique des prescriptions patrimoniales	
(4-3) et listés à la grille patrimoniale (5-12-1,	
annexes du règlement) à condition qu'ils	
ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments	
ou éléments protégés ou remarqués,	
respectent le caractère du bâti existant et	
contribuent à sa mise en valeur.	

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Suppression d'un sous-titre (correction d'une erreur matérielle) à l'article UP 6 pour la commune de Maisons-Alfort :

uvelle rédaction proposée :
Dispositions générales



Suppression d'un mauvais renvoi (correction d'une erreur matérielle)

Rédaction actuelle :

Dans le secteur UP2, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente, de celle fixée au paragraphe 6.2, peut être admise ou imposée pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées en annexe du règlement (5-12-4) pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Nouvelle rédaction proposée :

Dans le secteur UP2, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement. une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique prescriptions patrimoniales (4-3) et listées en annexe du règlement (5-12-4) pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

Correction d'un mauvais renvoi à l'article UP6, concernant la commune de Joinville-le-Pont

Rédaction actuelle :

Préambule:

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UE4

Nouvelle rédaction proposée :

Préambule :

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UP7.

Correction d'une erreur matérielle (doublon) de l'article UP 6 concernant la commune de Bry-sur-Marne

Rédaction actuelle :

3 - Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul.

Pour cet article, les voies privées ouvertes à la circulation publique n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi ne constituent pas une limite de référence au titre des « voies et emprises publiques ». En conséquence, ces voies ne permettent pas de créer de bande constructible de 20 mètres à partir de la marge de recul par rapport à l'alignement. En revanche. les voies répondant aux caractéristiques attendues pour les voies nouvelles sont autorisées dans les opérations d'aménagement (ZAC et permis d'aménager) et constituent des limites au titre des voies et emprises publiques. Les reconstructions après sinistre sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.

Nouvelle rédaction proposée :

3 - Les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de recul.

Pour cet article, les voies privées ouvertes à la circulation publique n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUI ne constituent pas une limite de référence au titre des voies et emprises publiques.

En conséquence, ces voies ne permettent pas de créer de bande constructible de 20 mètres à partir de la marge de recul par rapport à l'alignement.



Pour cet article, les voies privées ouvertes à la circulation publique n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUI ne constituent pas une limite de référence au titre des voies et emprises publiques.

En conséquence, ces voies ne permettent pas de créer de bande constructible de 20 mètres à partir de la marge de recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Correction d'un mauvais renvoi à l'article UP7 concernant la commune de Maisons-Alfort

Rédaction actuelle :

B - Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade (L= H), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UPmal ou UPma2 ex UM1 ou UM2;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UPmal ou UPma2 ex UM1 ou UM2.s

Nouvelle rédaction proposée :

B - Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade (L= H), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b ex UM1 ou UM2;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b ex UM1 ou UM2.s

Suppression d'un doublon du champ d'application de la façade à l'article UP7 concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

Rédaction actuelle :

Façade:

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Nouvelle rédaction proposée :

Façade

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

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

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



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Suppression d'une disposition à l'article UP 9 concernant la commune de Bry-sur-Marne Cette disposition est déjà présente dans le champ d'application. Cette répétition a donc été retirée et la notion d'emprise au sol a été précisé dans le champ d'application.

Rédaction actuelle :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisées en totalité dans l'emprise de la construction.

Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade et/ou au pignon sur lequel ils se situent, ne seront pas comptés dans la surface.

[...]

{....]

3 - Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

Nouvelle rédaction proposée :

Champ d'application:

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisées en totalité dans l'emprise de la construction.

Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade et/ou au pignon sur lequel ils se situent, ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

[...]

Ø

Correction d'une mauvaise référence à l'article N9, concernant la commune de Maisons-Alfort

Rédaction actuelle :

sol* n'est pas augmentée.

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

Nouvelle rédaction proposée :

- *{....*]
- 2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au ci-dessous, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.



Correction d'un mauvais renvoi à l'article UP 9 concernant la commune de Nogent-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
	2 - Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée dans les dispositions applicables aux secteurs ci-dessous peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher d'espace habitable.

Suppression d'un doublon relatif aux dimensions d'une annexe de l'article 9 dans les zones UA, UB UP concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés

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

Modification à l'article UA9 concernant la commune de Vincennes Il s'agit d'une erreur de référence à la zone.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
s'agit d'une construction exclusivement	- en outre, dans le secteur UA2b, lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des
activités artisanales ou de bureaux.	activités artisanales ou de bureaux.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Modifications à l'article UA10 concernant la commune de Vincennes II s'agit d'une erreur de référence à la zone.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
[]	[]
<u>2 - L'oblique</u>	<u>2 - L'oblique</u>
Dans le secteur UA2b , l'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. [] 3 - La hauteur plafond	Dans le secteur UA2a , l'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. [] 3 - La hauteur plafond
Dans le secteur UA2b, la hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie. [] B. Dispositions relatives au nombre de niveaux	Dans le secteur UA2a, la hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie. [] B. Dispositions relatives au nombre de niveaux
Dans le secteur UA2b, le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).	Dans le secteur UA2a , le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3). []



Les deux derniers niveaux peuvent être	Les deux derniers niveaux peuvent être
autorisés en attique. Toutefois, dans le	autorisés en attique. Toutefois, dans le
secteur UA2b les niveaux en attique ne sont	secteur <mark>UA2a</mark> les niveaux en attique ne sont
pas autorisés.	pas autorisés.
[]	[]

Précision sur un renvoi dans le règlement à l'article UB10, concernant la commune de Maisons-Alfort (mauvais renvoi)

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« la hauteur de la construction doit	« la hauteur de la construction doit
également respecter le gabarit sur voie tel	également respecter le gabarit sur voie tel
qu'il est défini au chapitre 1 du présent	qu'il est défini dans le champ d'application
règlement »	ci-dessus »

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Modification à l'article UA11.D concernant la commune de Vincennes Il s'agit d'une erreur de référence à la zone.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
D - OUVERTURE DES FAÇADES	D - OUVERTURE DES FAÇADES
Constructions nouvelles	Constructions nouvelles
1 - En secteur UA1 et secteur UA2b, les	1 - En secteur UA1 et secteur UA2a, les
dimensions, doivent être réalisés en	percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et avec la proportion de la façade.

Correction d'une erreur matérielle (mauvais renvoi) à l'article UC11, concernant la commune de Saint-Maurice :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
9 - Pour éviter de créer ou de laisser à	9 - Pour éviter de créer ou de laisser à
découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UB9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu	découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UC9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu
urbain.	urbain.

Précision apportée à l'article UP 11 – B -1, concernant la commune de Maisons-Alfort :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Redaction actuelle:	Nouvelle redaction proposee :



B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES <u>Volumétrie des constructions</u>

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

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES Volumétrie des constructions

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

Suppression d'une numérotation à l'article UP11, concernant la commune de Joinville-le-Pont :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
ASPECT EXTÉRIEUR DES	ASPECT EXTÉRIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT	CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT
DES ABORDS	DES ABORDS
8.1. Règles applicables aux constructions	
neuves et aux travaux, aménagements,	neuves et aux travaux, aménagements,
extensions sur les constructions	extensions sur les constructions
<u>existantes »</u>	<u>existantes »</u>

Correction d'une erreur matérielle (mauvais renvoi) à l'article N11, concernant la commune de Joinville-le-Pont :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
9 - Pour les constructions nouvelles, les	9 - Pour les constructions nouvelles, les
toitures devront avoir au moins deux pans.	toitures devront avoir au moins deux pans.
Aucune des pentes de la toiture ne pourra	· ·
être inférieure à 25° (<u>ne s'applique pas en</u>	être inférieure à 25° (<u>ne s'applique pas en</u>
UNa et UNb).	<u>Na et Nb</u>).

Ajout d'une précision dans les dispositions transversales de l'article N11:

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dispositions transversales:	Dispositions transversales :
	a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

ARTICLE 12 - REGLES RELATIVES AUX BATIMENTS ET ELEMENTS PARTICULIERS PROTEGES ET REMARQUES

Remplacement des dispositions de l'article UX 12, pour la commune de Joinville-le-Pont, sur les conditions dans lesquelles les démolitions de bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués sont autorisées car ces dispositions ont été harmonisées entre les différentes zones pour plus de cohérence et de lisibilité du document.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
En UX2 et UX3:	Les bâtiments et éléments particuliers
1 - La démolition de bâtiments ou éléments	protégés et remarqués identifiés sur le plan
protégés repérés sur le plan graphique des	graphique des prescriptions patrimoniales
prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à	(4-3) et répertoriés à la grille patrimoniale
la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du	



règlement) du présent règlement sera interdite, sauf dans les cas prévus à l'article UX.2.

2-La démolition de bâtiments ou éléments protégés repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) du présent règlement sera autorisée à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.

(5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien:

- ne devront pas dénaturer leur aspect;
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarqués

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

ARTICLE 14 – PART MINIMALE DE SURFACES PERMEABLES OU ECO-

AMENAGEABLES AMENAGEABLES

Correction d'une erreur matérielle à l'article UP14, concernant la commune de Joinville-le-Pont :

Dans les tableaux d'exemple, il convient de remplacer la zone UE par la zone UP.

Ajout de l'article UZ 14 concernant la commune de Villiers-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Ø	Pour la commune de Villiers-sur-Marne -
	UZ.14
	Il n'est pas fixé de règle.

Modifications à l'article UP14 concernant la commune de Champigny-sur-Marne (doublon) La même notion apparaît deux fois dans l'article 14 et est donc supprimé du champ d'application.

Rédaction actuelle :

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.



Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000 m² sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3 m³ bénéficiera de 100 m² de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m²:

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+...+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite): une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100m2 et une mare de 20m2 bénéficiera de la surface écoaménageable suivante: (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160 m²

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

$$(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m^2$$

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3). Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290 m². Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Nouvelle rédaction proposée :

En fonction du type de surfaces, <mark>deux</mark> types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m²:

(surface de type B x coefficient B)+(surface de type C x coefficient C)+...+(surface de type F x coefficient F)

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100m2 et une mare de 20m2 bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160 m²

(2) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

$$(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m^2$$

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3). Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290 m². Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.



Modification de l'article UX 14 concernant la commune de Villiers-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Dispositions applicables à la zone : - Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre, avec un minimum de 15%.	20% d'espaces verts dont la moitié sera

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Erreur de référence à l'article UP15, concernant la commune de Maisons-Alfort (mauvais renvoi)

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
« - de la problématique de la gestion des	« - de la problématique de la gestion des
eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à	eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à
l'article 4, s'agissant de la composition et du	l'article 21-3, s'agissant de la composition et
traitement des espaces libres. »	du traitement des espaces libres. »

ARTICLE 16 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Correction d'une erreur matérielle (mauvais renvoi) à l'article UB16, UP16, UF16 et N16 concernant la commune de Saint-Maurice :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
En dehors des aménagements et	En dehors des aménagements et
constructions autorisés sous condition à	constructions autorisés sous condition à
l'article UA.2 , l'ensemble de la surface de	l'article UB2, l'ensemble de la surface de
ces espaces sera conservé en pleine terre.	ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE 17 - OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Suppression à l'article UB 17-1 concernant la commune de Villiers-sur-Marne

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont	Ø
interdits.	

Suppression d'une disposition communale en doublon avec les dispositions générales dans toutes les zones à l'article 17-1 :

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
17-1 Dispositions générales	17-1 Dispositions générales
construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement	[] 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les



espaces à réserver (rampes, rayon de giration) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. []	espaces à réserver (rampes, rayon de giration) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. []
Pour la commune de Saint- Maurice UB.17-1	Pour la commune de Saint- Maurice UB.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.	Sans objet

ARTICLE 18 – OBLIGATIONS MINIMALES POUR LES VELOS

Correction d'une erreur matérielle aux articles UA18, UP18, UE18, UX18, UZ18 et N concernant la commune de Saint-Maur-des-Fossés (mauvaise référence):

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
Réhabilitations, réaménagements et	Réhabilitations, réaménagements et
changements d'affectation :	changements d'affectation :
Pour les travaux de réhabilitation d'une	Pour les travaux de réhabilitation d'une
construction existante, de	construction existante, de
réaménagement d'une construction	réaménagement d'une construction
existante ayant pour effet la création de	existante ayant pour effet la création de
logements supplémentaires, et/ou les	logements supplémentaires, et/ou les
travaux de changement de destination	travaux de changement de destination
d'une construction existante, la surface de	d'une construction existante, la surface de
plancher de locaux exigée pour les vélos	plancher de locaux exigée pour les vélos
résulte de la différence entre :	résulte de la différence entre :
- la surface qui serait exigée par	- la surface qui serait exigée par
l'article UB 18 pour la destination de	l'article <mark>UA</mark> 18 pour la destination de
la construction après l'opération,	la construction après l'opération,
la construction apres roperation,	la constituction apres roperation,
- la surface qui serait exigée par	- la surface qui serait exigée par
l'article UB 18 pour la destination de	l'article <mark>UA</mark> 18 pour la destination de
la construction avant l'opération.	la construction avant l'opération.

Suppression de l'article N18 relatif aux obligations minimales pour les vélos concernant la commune de Maisons-Alfort :

Cette zone n'est pas vouée à recevoir des constructions.

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction proposée :
1 – Pour les constructions nouvelles visées	Ø
ci-après, un local doit être aménagé pour	
stationner les deux-roues non motorisés, et	
réservé à cet usage.	



- 2 Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.
- 3 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements
- 4 Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 5 Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- 6 Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).
- 7 Pour les constructions à destination de bureaux
- 8 Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 9 Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.
- 10 Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la



surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

- 11 Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.
- 12 Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;

Industries: sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher;

Equipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;

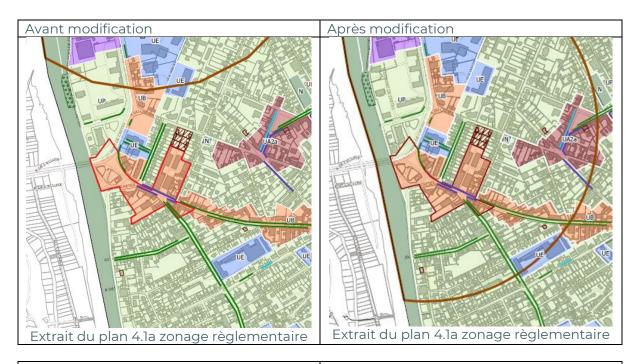
Etablissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

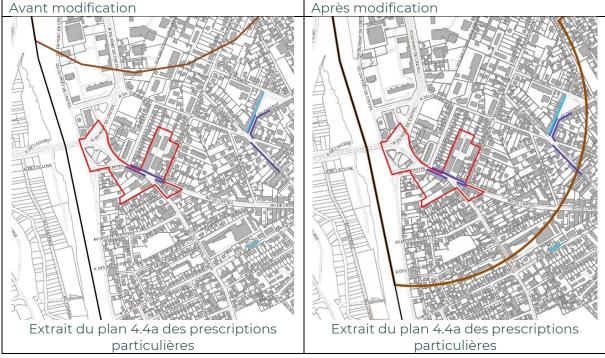
13 - Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.



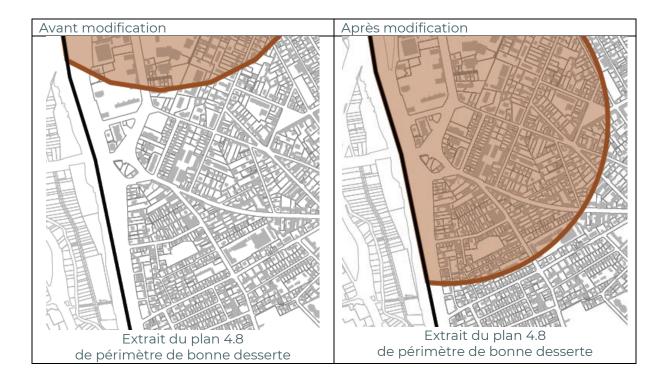
CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE

Il est proposé d'ajouter le périmètre de bonne desserte du BHNS TVM de la gare de Saint-Maur-des-Fossés.









3. Pièces du PLUI modifiées

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement (toutes les zones; annexes aux règlements suivantes: liste des Emplacements Réservés et PAPAG, grilles patrimoniales);
- Document graphique (plan du zonage règlementaire, plan des secteurs de projet, plan des prescriptions patrimoniales, plan des prescriptions particulières, plan des périmètres de mixité sociale, plan de périmètres de bonne desserte).