PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.10. ZONE À URBANISER « 1AU »

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

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone 1AU 4

1. Paragraphe 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

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

Article 1AU.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 6

Article 1AU.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 11

Article 1AU.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 11

Article 1AU.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 11

Article 1AU.5 : Préservation de la diversité commerciale 11

2. Paragraphe 1AU.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 12

Article 1AU.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 12

Article 1AU.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 15

Article 1AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 18

Article 1AU.9 : Emprise au sol maximale des constructions 20

Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions 22

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions 24

Article 1AU.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 29

Article 1AU.13 : Performances énergétiques et environnementales 30

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 32

Article 1AU.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 32

Article 1AU.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 33

Article 1AU.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 34

2.4 Stationnement 35

Article 1AU.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 35

Article 1AU.18 : Obligations minimales pour les vélos 42

3. Paragraphe 1AU3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 44

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 44

Article 1AU.19 : Accès 44

Article 1AU.20 : Voirie 46

3.2 Desserte par les réseaux 47

Article 1AU.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 47

Article 1AU.22 : Électricité – Téléphone – Internet 52

3.3 Emplacements réservés 53

Dispositions applicables à la zone 1AU

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AU recouvre les « zones à urbaniser » du territoire*. Seules deux communes sont concernées : Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.*

La zone 1AU de la commune de Champigny-sur-Marne est réglementée à la fois par le règlement de la présente zone et par le biais d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiquement dédiée : se reporter au tome 3 des OAP du PLUi pour Champigny-sur-Marne.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	1AUFa	1AU
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	Sans objet	
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	Sans objet	
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	1AUH	1AU1
	1AUX	1AU2
Vincennes	Sans objet	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU :

La zone à urbaniser « 1AU », de caractère mixte, est à dominante d'activités économiques.

Les constructions nouvelles qui s'implantent dans cette zone doivent :

- être conformes avec les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- être compatibles avec les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi : « OAP n°2 : Aménager la friche de l'ex-Voie de desserte orientale (VDO) et valoriser ses abords »

1. Paragraphe 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	**Villiers-sur-Marne** (1AU2)	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	**Toutes les communes** (voir dispositions communales)
	Hébergement	**Villiers-sur-Marne** (1AU2)	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	**Toutes les communes** (voir dispositions communales)
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	**Champigny-sur-Marne** (voir dispositions communales)
	Restauration		X	**Champigny-sur-Marne** (voir dispositions communales)
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Entrepôts	**Villiers-sur-Marne** (1AU1)	X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition		X	

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

Dispositions transversales :

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

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

c – Les décharges, et les dépôts à l'air libre.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

e – Les déchetteries publiques et privées.

f - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ou caravanes isolées constituant un habitat permanent.

g -Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales :

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

Destinations et sous-destinations interdites

- Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail et de restauration sont interdites en dehors des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits au plan de zonage. Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes.

- Par ailleurs, les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration » inscrits sur le plan de zonage.

Usages des sols et natures d'activité interdits

Parmi les installations et travaux divers visés dans le Code de l'urbanisme, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

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

En 1AU1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

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

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1 ;

En 1AU2 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;

Article 1AU.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

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

b – **Dans les zones recensées au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du PPRI en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au PPRI pourront être reconstruites à l'identique.

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

d - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour le réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

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

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

g - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

- L'imperméabilisation du sol.

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

<u>Dispositions communales</u> :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.2 :

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

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

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

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

2 - L'implantation des antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux n'est autorisée qu'à condition qu'elles soient intégrées de façon satisfaisante dans le paysage.

3 - Le changement de destination d'une construction à destination d'activités ou d'une construction annexe en vue de la transformer en logements est soumis à l'obtention d'une autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée que si l'ensemble des règles applicables à la construction de logements est respecté.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.2

En 1AU1 :

Sont autorisées sous réserve de conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

3 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

4 – Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

En 1AU2 :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

2 - Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100m^2 de surface de plancher et dans la limite de deux logements par construction ;

3 - L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;

4 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

Article 1AU.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AU.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas règlementé.

Article 1AU.5 : Préservation de la diversité commerciale

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.5 :

Voir les dispositions du paragraphe 1AU 1 pour la commune.

2. Paragraphe 1AU.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions transversales :

1 - En cas de division, les règles du présent PLUI sont applicables à chacun des lots créés.

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

3 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que le dialogue avec les constructions existantes avoisinantes est bien étudié.

4 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit).

5 - Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes.

6 - Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements…) des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine.

7 - Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.6

Champ d'application

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

- *les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale),*
- *les servitudes de passage,*
- *les cours d'eau,*
- *les voies ferrées du domaine SNCF,*
- *les voies privées n'existant pas physiquement ou légalement à la date d'approbation du PLUi.*

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

Dispositions applicables à la zone

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

2 - En cas d'implantation à l'angle de deux voies dont une des deux voies bénéficie de règles d'implantation et de hauteur liées à une bande de 20 m (avenue Roger Salengro, avenue du Général de Gaulle ainsi que le long des axes de développement et de préservation du commerce et de la restauration), les constructions nouvelles devront retourner ces règles également sur la seconde voie dans cette bande de 20 m.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.6

Champ d'application

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

Disposition applicables à la zone

En 1AU1 :

1- Les activités doivent s'implanter soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit avec un recul minimal de 3m à 5m.

2 - Les constructions liées aux besoins ferroviaires ou les besoins liés au projet de Grand Paris Express devront être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait de 1m minimum.

En 1AU2 :

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 1m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 - Des dispositions particulières pourront être autorisées à l'une des conditions suivantes :

- Si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement des voies ou emprises publiques ; dans ce cas, le recul de la construction projeté doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;

3 - À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la

condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.

4 - La réalisation de sous-sols est interdite à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Article 1AU.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.7

Dispositions particulières pour les piscines :

1 - Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande de 20 m. Par ailleurs, elles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

2 - Dans tous les cas, elles doivent respecter les règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope édictées dans la zone dans laquelle elles s'implantent.

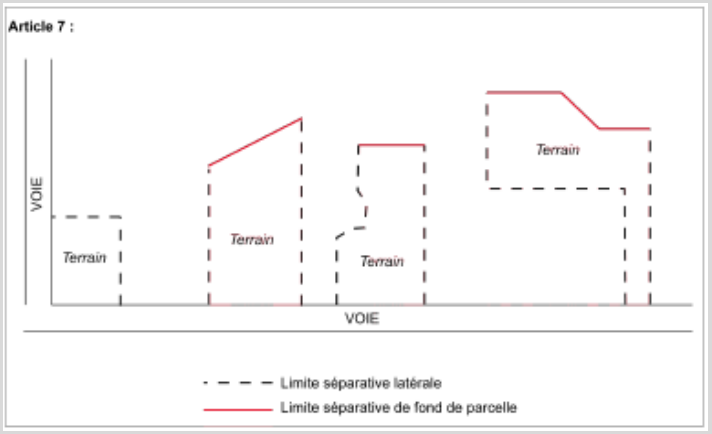
Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.7

Champs d'application :

On considère comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*

- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

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

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les constructions peuvent s'implanter une limite séparative latérale ou en retrait.

2 - En cas de retrait :

- S'il existe une vue directe le retrait doit être au minimum de **4 mètres** ;
- Dans le cas contraire, le retrait doit être au minimum de **2,5 mètres**.

3 - Par rapport à la limite de fond de parcelle, le retrait doit être au minimum et dans tous les cas de 5 mètres.

4 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

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

6 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

7 - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur 1AU2 :

1 - L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à **4 mètres**.

Dans ces cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite séparative.

2 - Les terrasses et les balcons de plus de **0,60 mètre** de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de **4 mètres** de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins **1,90 mètre** de hauteur (mur ou parois translucide).

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

4 - À l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

Article 1AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.8

1 - Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **10 mètres**.

2 - Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

3 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres. Les constructions annexes pourront s'implanter sur la limite séparative, sous réserve que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- *les ouvertures des pièces telles que la cuisine à condition que sa surface n'excède pas 7m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables entre façades d'une même construction.

Règle générale :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 4 mètres ;
- Entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 2,50 mètres ;

2 - Pour les annexes, aucune règle n'a été fixée.

Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions implantées sur la même parcelle devront s'implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8 mètres ;
- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4 mètres.

Article 1AU.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.9

Champ d'application :

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

- *les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre ne créant pas de surface de plancher*
- *les murs de clôture et de soutènement*

Sont inclus dans l'emprise au sol : tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc. …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,*
- *les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *les constructions non totalement closes (ex. : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*

- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

Dispositions applicables à la zone :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AU1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

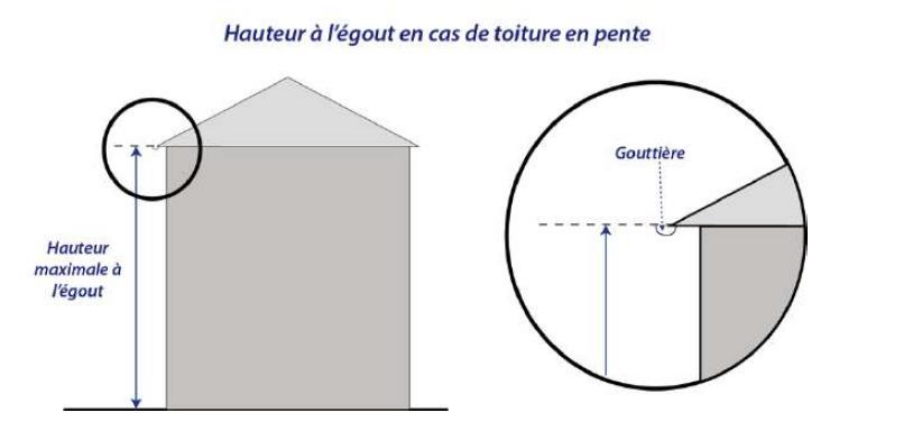
Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.10

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :



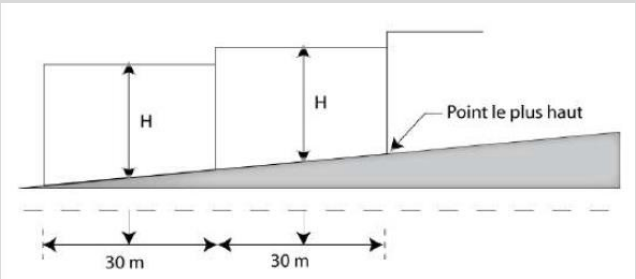
2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,

- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),

3 - Dans les zones couvertes par le PPRI, le calcul de hauteur se fait à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et non à partir du terrain naturel.

4 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



5 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

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

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.10 :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas **1,50 mètre**.

3 - Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs d'antennes-relais.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.11

A - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Un mouvement de façade contribue à l'animation d'une façade en rompant la monotonie de l'alignement par des balcons, des reculs, retraits ou débords d'une profondeur de 1,40m minimum.

La respiration urbaine crée une rupture physique et visuelle dans un espace urbain bâti. Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, …), ou une forme urbaine qui tranche avec le bâti avoisinant (porche monumental, hauteurs, rupture par décalage du recul …).

Nota : la respiration urbaine ne modifie ni la hauteur ni l'alignement pris en compte.

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 mètres.

2 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.

4 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

5- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

B - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

3 – Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.

5 - Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

C - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.

2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

D - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails.

2 - Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur).

3 - Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

5 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

6 - De plus, les clôtures en limites séparatives devront permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

7 - Toutes les clôtures devront être doublées par des haies végétales d'essences locales et diversifiées.

8 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière.

9 - Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

E – PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction.

2 - Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

4 - Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect

extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

2 - En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2 - Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

3 - Les pignons aveugles et les façades latérales et postérieures de la construction doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

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

4 - Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables (dispositif solaire, pompes à chaleur…), doivent être intégrés dans la structure de la façade ou, à défaut, être placés sur la façade non visible depuis le domaine public ou être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5 - Les éléments des dispositifs d'énergie solaire intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

6 - Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement de conduit est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage. L'installation ou le rehaussement des conduits de cheminées ne peuvent pas rester en matériaux bruts (aluminium, acier, inox…).

7 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur le domaine public sont donc interdites.

8 - Les candélabres en applique sur les façades sont autorisés.

9 - Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination…) des constructions dont les façades sont en pierre naturelle de type meulière devront mettre en valeur celles-ci et devront être conduits dans le respect de leurs caractéristiques esthétiques et historiques d'origine. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

10 - Sur les balcons, l'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, bande de bruyères, canisses, etc., est interdite.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural. L'utilisation de l'ardoise et de la tuile doit être privilégiée.

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumises à cette règle.

3 - Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumis à cette règle.

D - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les façades principales des commerces présentant un caractère décoratif ou publicitaire comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée d'immeubles.

2 - Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

3 - Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillages en pierres…), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4 - Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destiné à accueillir des commerces, activités ou services, doit comporter un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de manière lisible du 1er étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches …). Il doit être proportionnel à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit se limiter au linéaire de la vitrine commerciale.

Enseignes parallèles au mur

1 - Les enseignes parallèles au mur ne doivent pas être implantées au-dessus des limites du plancher du 1er étage, pour les activités situées en rez-de-chaussée.

2 - Les enseignes parallèles sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

3 - La hauteur du lettrage en minuscules est limitée à 0,30 mètre contre 0,60 mètre pour un lettrage en majuscules ou lorsque l'enseigne est réalisée avec un panneau de fond.

Enseignes perpendiculaires au mur

1 - Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'une même activité.

2 - L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique. Dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 80 centimètres sauf règlements de voirie plus restrictifs.

3 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire ne peut excéder 80 centimètres.

4 - L'enseigne perpendiculaire doit être implantée au même niveau que l'enseigne parallèle au mur (sauf incompatibilité technique ou architecturale).

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie/ajouré (bois, grilles) et éventuellement doublé d'un écran végétal. L'utilisation d'éléments rapportés, en particulier d'aspect plastique, brande de bruyères, canisses, etc., est interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m.

- Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,50m.

- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express la hauteur maximale est portée à 3m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture tous les 20m de linéaire.

2 - Le festonnage, c'est-à-dire le doublement de la clôture par des dispositifs occultant (hors écran végétal), est toléré, sous réserve de sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

3 - Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile. Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture et de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.

Article 1AU.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.12

Construction à proximité d'un bâtiment ou d'une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin.

Construction / extension / surélévation concernant un bâtiment ou une séquence urbaine recensé(e) comme d'intérêt local

1- L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

2 - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle (proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

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

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

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine).

En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Article 1AU.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.13

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2 - Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

3 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

4 - Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

5 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

6 - Les constructions ou installations qui peuvent être raccordées au réseau collectif devront l'être dès lors que le réseau de chaleur sera classé. Dans l'attente de ce classement, l'opportunité d'un raccordement devra être étudiée au titre de la réversibilité des modes de chauffage dans les secteurs d'extension du réseau.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.13

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts…

- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.

- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.

- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.

- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.

- S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique.

Dans le secteur 1AU2 :

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

Article 1AU.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.14

Dispositions applicables à la zone :

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en pleine terre.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – 1AU.14

Champ d'application :

1 - Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité.

Dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d'espace vert et de pleine terre.

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont 15% de la parcelle de pleine terre.

2 - Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

Dans le secteur 1AU2 :

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts.

Article 1AU.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.15

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

3 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Dispositions particulières applicables au réseau de transport public du Grand Paris :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.15

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Les toitures-terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.

2 - Il est imposé de planter un arbre par 100m^2 de surface de terrain et un arbre de haute tige par 250m^2 de surface de terrain.

3 - Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

4 - Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

5 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

6 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dans le secteur 1AU2 :

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Article 1AU.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – 1AU.16

1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

2 - Les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…).

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

3 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2.4 Stationnement

Article 1AU.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

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

5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-1

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement en sous-sol doivent être intégrées à la construction et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur.

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

Les voies nécessaires et à l'usage exclusif des véhicules de protection incendie seront préférentiellement en pelouse carrossable.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues (motorisés ou non motorisés), ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.17-1

1 - Articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

2 - Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

Dispositions particulières aux secteurs parcs, définis au plan graphique des prescriptions patrimoniales(4-3) :

- La création d'aires de stationnement imperméabilisée y est interdite.

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

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint-Maur-des-Fossés)

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.

17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-4

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante, excepté lorsque ces travaux entraînent la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés, en sus des places existantes.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.17-4

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il conviendra d'intégrer des places de stationnement pour chaque nouveau logement créé, respectant les dispositions de l'article 17.6.

17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.17-5

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévue : • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m2 pour 6000m2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m2 : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m2 : 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m2 de surface de vente.	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.17-6

En secteur 1AU1 :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Logements autorisés : 1,2 place par logement et 1 place par logement aidé par l'État	
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	
Bureaux	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	À moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Commerce : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher Artisanat : 1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

En secteur 1AU2 :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Logements autorisés : 1,6 place par logement	
Résidences étudiantes et résidences séniors	A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.	À moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place par 60m² de surface de plancher.
Bureaux	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.	
Industrie et entrepôt	Commerce : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher Artisanat : 1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.	
Hébergements hôteliers, touristiques et de cinémas	En fonction des besoins	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 1AU.18 : Obligations minimales pour les vélos

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne 1AU.18

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

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

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

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

- 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales

- 2 emplacements par logement pour les logements de plus de 3 pièces principales

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

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

Pour les bâtiments accueillant un service public :

1 emplacement / 0,15 agent (effectif total pris comme référence)

1 emplacement / 0,15 visiteur (capacité d'accueil maximale prise comme référence)

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne 1AU.18

Pour l'ensemble de la zone :

- Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

<u>En secteur 1AU1</u> :

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.

Commerces, activités, artisanat de plus de 500m² de SP	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

<u>En secteur 1AU2</u> :

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Industrie : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.
Commerces, activités, artisanat, équipements	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Industrie	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Une place = 1,5 m²
Équipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

3. Paragraphe 1AU3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

Article 1AU.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.19

1 - Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale permettant d'éviter les manœuvres compliquées et excessives, mais proportionnée à la taille de l'opération notamment quant aux manœuvres nécessaires aux engins de lutte contre les incendies.

3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - En cas de lotissement ou de division, les abaissés de trottoirs seront mutualisés.

5 - En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne- 1AU.19

Dispositions générales :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

2 - Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Dans le secteur 1AU2 :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, et en état de viabilité.

2 - Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Article 1AU.20 : Voirie

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - 1AU.20

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- une largeur minimale de 3,50 m et un trottoir de 1,40 m ;
- une longueur maximale de 50 m.

3 - Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - 1AU.20

Dispositions générales :

Dans le secteur 1AU1 :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.

2 - Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Dans le secteur 1AU2 :

Non-règlementé

3.2 Desserte par les réseaux

Article 1AU.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

21-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles, etc.) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;
- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubre doit obligatoirement se faire en rétention étanche et être muni de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

21-3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer à minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit e mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les

emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondants aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition écologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

Article 1AU.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Réseaux de chaleur

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).