

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

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **5.11. ZONE NATURELLE « N »**

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

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025



## SOMMAIRE

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

#### **1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ..... 5**

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

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

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

##### **1.2 Diversité de l'habitat et des usages ..... 16**

Article N.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements..... 16

Article N.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements..... 16

Article N.5 : Préservation de la diversité commerciale ..... 16

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

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

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

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

Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 42

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions ..... 46

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions ..... 52

##### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 63**

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions ..... 63

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables ..... 85

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales ..... 89

##### **2.3 Traitement des espaces non-bâties..... 91**

Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables ..... 91

Article N.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ..... 95

Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ..... 101

##### **2.4 Stationnement..... 106**

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés.....	106
Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos .....	120
<b>Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés.....</b>	<b>125</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....</b>	<b>125</b>
Article N.19 : Accès .....	125
Article N.20 : Voirie .....	130
<b>3.2 Desserte par les réseaux .....</b>	<b>133</b>
Article N.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement .....	133
Article N.22 : Electricité – Téléphone – Internet.....	137
<b>3.3 Emplacements réservés .....</b>	<b>139</b>

## Dispositions applicables à la zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.*

*L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.*

Communes	PLU	PLUi
<b>Bry-sur-Marne</b>	N	N
<b>Champigny-sur-Marne</b>	N	N
	N'	Na
<b>Charenton-le-Pont</b>	UPb	N
<b>Fontenay-sous-Bois</b>	N	N
<b>Joinville-le-Pont</b>	N	N
	UE	
	UNa	Na
	UNb	Nb
<b>Maisons-Alfort</b>	N	N
	Na	Na
<b>Le Perreux-sur-Marne</b>	N	N
<b>Nogent-sur-Marne</b>	N	N
Saint-Mandé	Sans objet	
<b>Saint-Maur-des-Fossés</b>	N	N
	N	Na
<b>Saint-Maurice</b>	N	N
<b>Villiers-sur-Marne</b>	N	N
<b>Vincennes</b>	N	N

# 1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		<b>Saint Maurice :</b> Voir N.2 pour la commune
	Autres équipements recevant du public	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Plusieurs communes du territoire sont concernées :</b> Voir N.2 des dispositions communales du règlement
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		<b>Saint-Maur-des-Fossés :</b> Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

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

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

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

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

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

**Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne – N.1**

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitat ;

2 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs ;

3 - L'amarrage permanent de bateaux ou péniches à l'exception des embarcations légères nécessaires à la desserte des îles d'Amour et du Moulin.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.1**

Toutes les constructions sont interdites, sauf :

- les constructions nécessaires aux aménagements du pont de Nogent-sur-Marne ;

- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.1**

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2 et celles de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

**Pour la commune de Maisons-Alfort – N.1**

Dans la zone N, sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2.

**Pour la commune du Nogent-sur-Marne – N.1**

Sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence et identifiées au plan graphique :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
- Les exhaussements du sol,
- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.1**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
- Les exhaussements du sol,
- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

**Pour la commune de Saint-Maurice – N.1**

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (rivières, bassins, mares, étangs) sont interdits : - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;

- L'entreposage de matériel.

**Article N.2: En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :****Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.2**

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

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

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

**- En zone naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

3 - Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ;

4 - Les annexes des bâtiments d'habitation, d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m au faîtage ou à l'acrotère et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en tout point de façade) et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ;

5 - Dans les secteurs à risque inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » en vigueur ;

6 - En cas de sinistre non lié à la montée des eaux et/ou à la remontée de nappe phréatique, les constructions existantes pourront être reconstruites à l'identique.

## Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.2

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

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

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

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

1 - Dans la sous-zone Na uniquement, sont autorisées de façon limitée les destinations nécessaires au fonctionnement des zones N environnantes :

- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des équipements.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

## Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.2

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

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

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

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

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

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations nécessaires à la sécurité, l'entretien, la préservation et la mise en valeur des abords des voies d'eau, l'animation et la promenade.
- les aménagements paysagers et de loisirs.
- les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- la création de locaux de gardiennage liés aux activités admises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.
- les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- les installations d'animation et de loisirs et les établissements de restauration.
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux aires de jeux, établissements de restauration et installations d'animations et de loisirs dans cette zone.

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

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

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

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 - Les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
- 2 - L'aménagement ou la confortation des constructions existantes, à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti ;
- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plans d'eau.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.2****Pour l'ensemble de la zone :**

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

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

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

**Dans le secteur N :**

2- L'aménagement, l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont autorisées dans le respect des dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (PPRI).

3- La construction de bâtiments annexes, sont autorisées dans le respect des dispositions du PPRI.

**Dans les secteurs Na et Nb :**

4 Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

5 Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.

6 La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

7 Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

8 - Les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

9- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.2

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

2 - En zone naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides.
- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques et de détente type guinguettes ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir

excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Les annexes des bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI.

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, en cas de sinistre non lié à la montée des eaux de la Marne et/ou de la remontée de nappe phréatique.

- Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

### Pour la commune de Maisons-Alfort – N.2

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

**- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes** dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1 - les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

**Dans le secteur Na**, sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère des bords de Marne et qu'elles ne font pas obstacle au maintien du caractère naturel des berges :

1 - les ouvrages, travaux d'aménagement des berges de la Marne et de pontons ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

#### **Conditions relatives à des risques ou des nuisances :**

Pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation).

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

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant

agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

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

- La transformation, l'agrandissement, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les équipements en lien avec l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau ;
- Les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur.

### **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés N.2**

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

#### **Sont soumises à conditions particulières :**

1 - Les constructions et installations à condition de répondre aux besoins des usagers des sites de la zone N (buvette, restauration, aire de jeux, activités nautiques, poste de secours, billetterie...).

2 - Les constructions et installations à condition d'être d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur des parcs, jardins publics et berges de la Marne.

3 - L'aménagement et la rénovation des constructions à destination de logement à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement liés :

- à des travaux de voirie ou de réseaux divers,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à la réalisation de locaux dédiés à un service public ou d'intérêt collectif.

#### **En Na :**

5- Les constructions et installations fluviales et portuaires sont autorisées.

### **Pour la commune de Saint-Maurice N.2**

1 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur

lequel ils sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

3 - Les aménagements légers sportifs et de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

4 - Les équipements et aménagements de loisirs légers et temporaires sont autorisés afin de permettre la baignade naturelle en Marne à condition qu'ils soient démontables ;

**Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

5 - Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

6 - Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

### Pour la commune de Villiers-sur-Marne N.2

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 10 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux et sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

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

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;

- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;

- les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

## Pour la commune de Vincennes - N.2

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
  - 2 - les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur paysagère des abords immédiats du château ;
  - 3 - les constructions en sous-sol, dès lors qu'il s'agit de parc de stationnement public ou d'équipements techniques.
-

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions transversales :

a - **Des implantations différentes seront autorisées** (sauf pour Le Perreux-sur-Marne & Saint-Maur-des-Fossés) : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

##### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.6

1 - L'implantation des constructions se fera en recul par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce recul est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.

2 - Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires de la rivière.

#### Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.6

##### Champ d'application

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

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

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

**Dans le secteur Na uniquement :**

L'implantation se fera avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

**Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.6**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

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

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.6**

Non réglementé

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.6****Champ d'application :**

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

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

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

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

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

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

Disposition applicables à la zone

**Pour le secteur N :**

1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

**Pour les secteurs Na et Nb :**

1 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article N7.

2 - Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article N6 n'est applicable qu'à une seule des voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article N7.

3 - Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

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

5 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel, ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait. En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 0,80 m. mesuré à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

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

7 - Débords et petits aménagements :

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

8 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

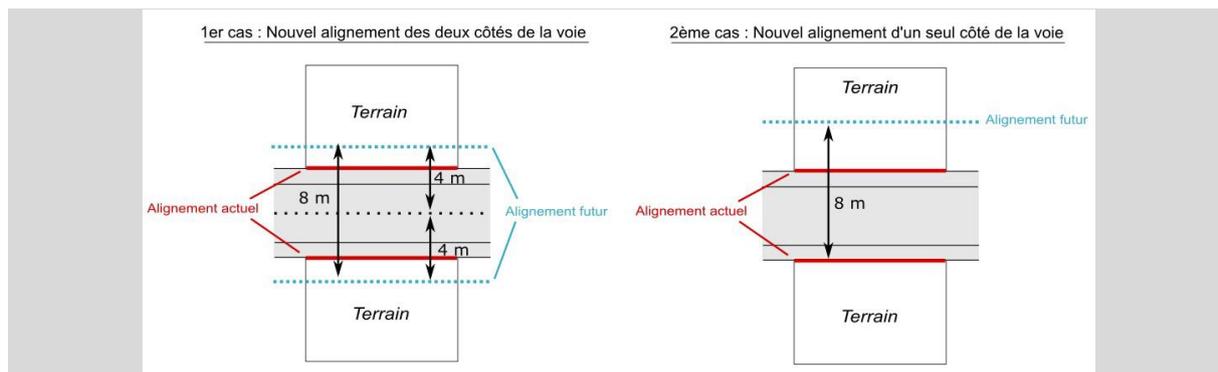
## Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.6

**Champ d'application :**

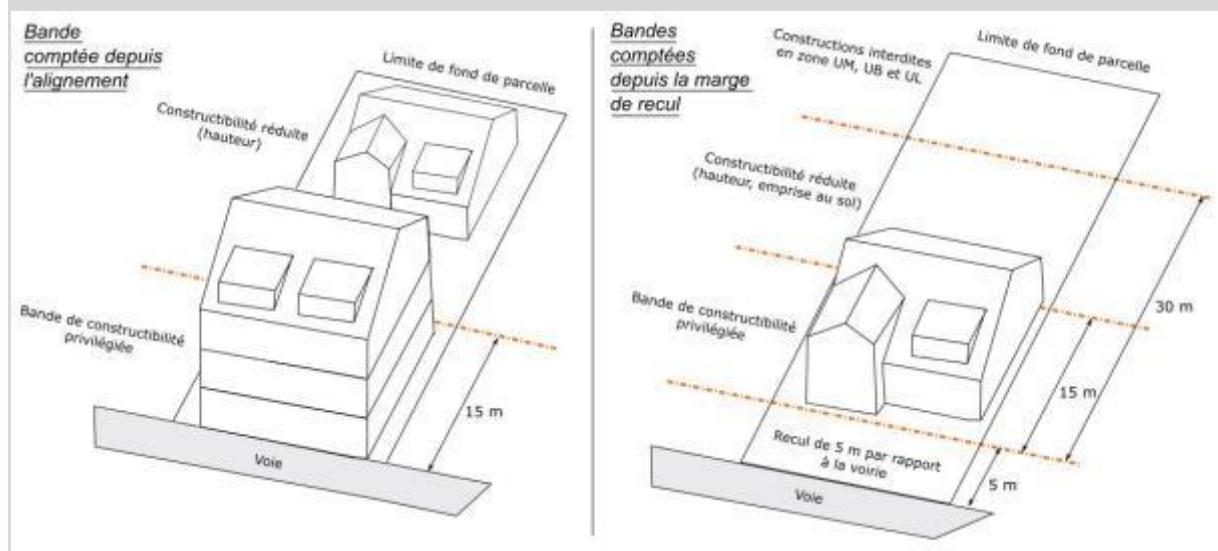
*Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.*

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

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

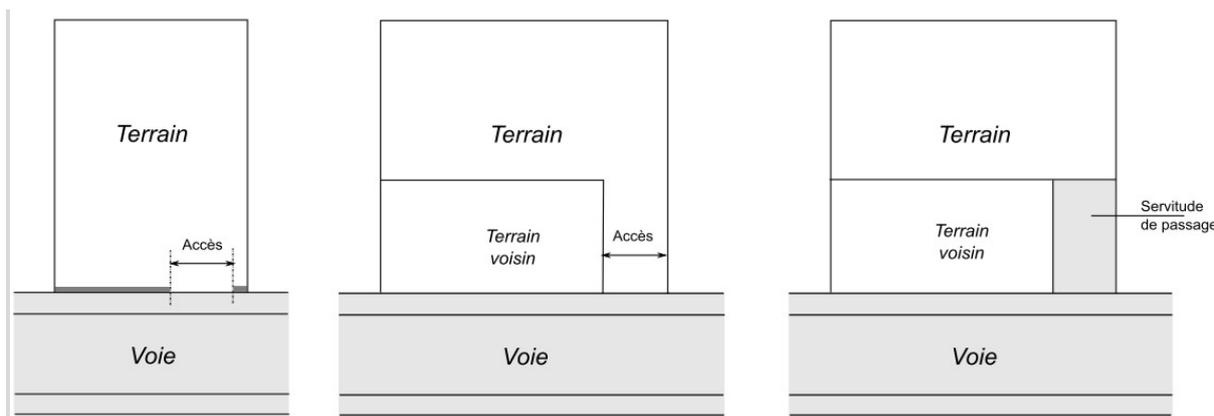


Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis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



**Annexes :** Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

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



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

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

#### **Règle générale :**

- 1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, y compris par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce retrait est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.
- 2 - Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires du fleuve.

### Pour la commune de Maisons-Alfort - N.6

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

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

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

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

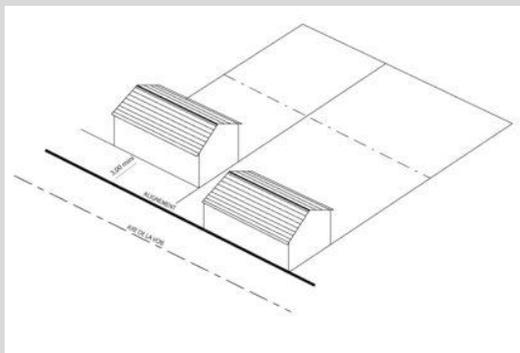
#### **Règle générale :**

- 1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.
- 2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.6

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

*Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article N6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.*



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

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

### **Dispositions générales**

- 1 - Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4m par rapport à la crête de berge.
- 2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 4m.
- 3 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

### ***Saillies en surplomb des voies***

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

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

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

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

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

### ***Isolation thermique***

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

## Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.6

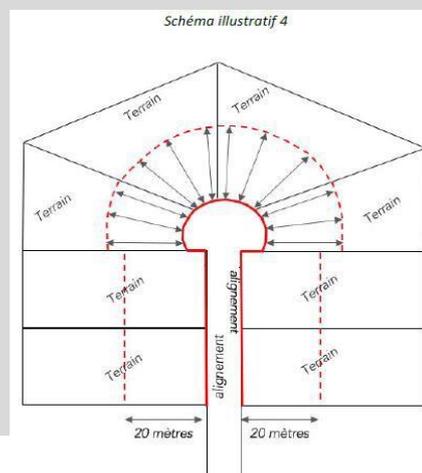
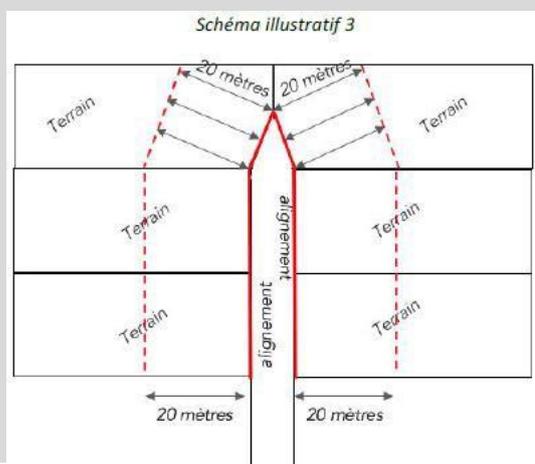
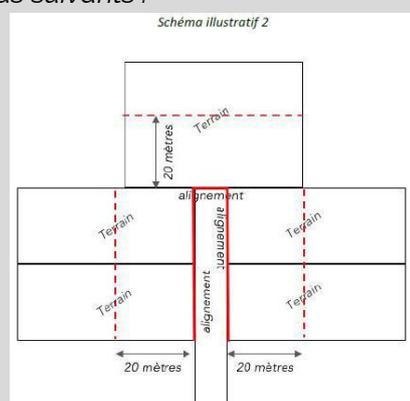
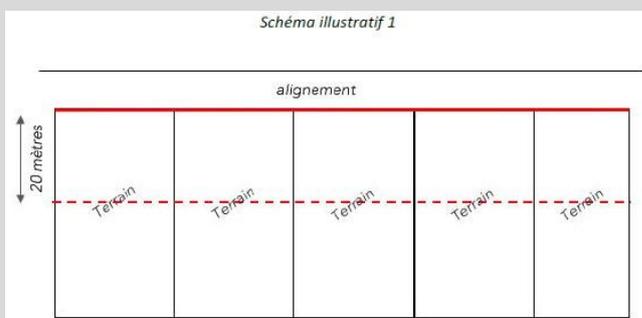
### Champ d'application

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à  $60^\circ$ , elle sera considérée comme faisant partie de la façade.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
  - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
  - en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
  - les parties enterrées des constructions ;
  - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
  - les rampes de garage.

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

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

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



**Dispositions générales**

1 - Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

2 - Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

**Dans le secteur Na :**

1 - Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m vis-à-vis du boulevard du Général Ferrié et du Quai du Port de Créteil.

**Dispositions particulières**

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

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

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants.

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

**Pour la commune de Saint-Maurice - N.6****Champ d'application :**

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

**Règle générale :**

1 - Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 4 mètres.

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

## Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.6

### **Champ d'application**

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

### **Disposition applicables à la zone**

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

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

## Pour la commune de Vincennes - N.6

### **Champ d'application**

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

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

### **Règle générale**

Les constructions, en sursol et en sous-sol, peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement, avec minimum de 3 mètres.

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

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

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

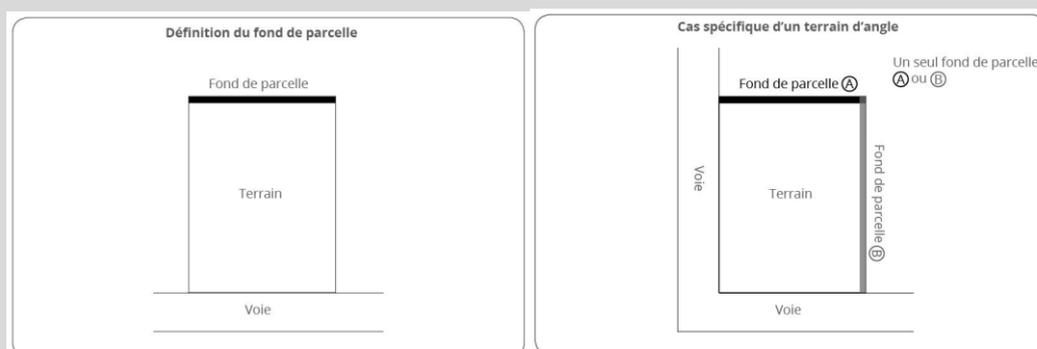
Dispositions communales :

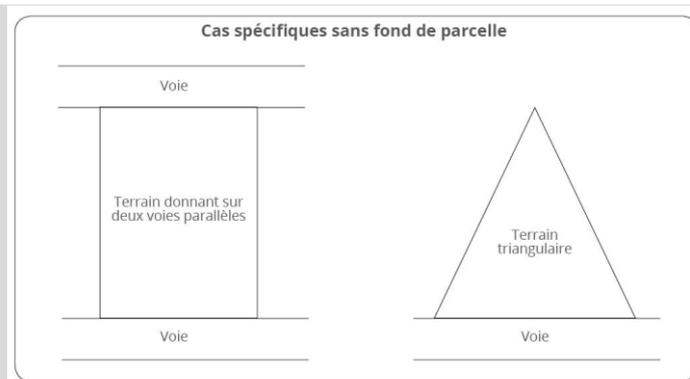
#### Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.7

##### Champ d'application :

*Il ne peut y avoir qu'une seule limite de fond de parcelle par unité foncière, notamment dans le cas des terrains à l'angle de deux rues.*

*Certaines parcelles sont sans fond de parcelle (cas des terrains triangulaires ou des terrains donnant sur deux voies parallèles).*





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

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,60 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme des vues directes :

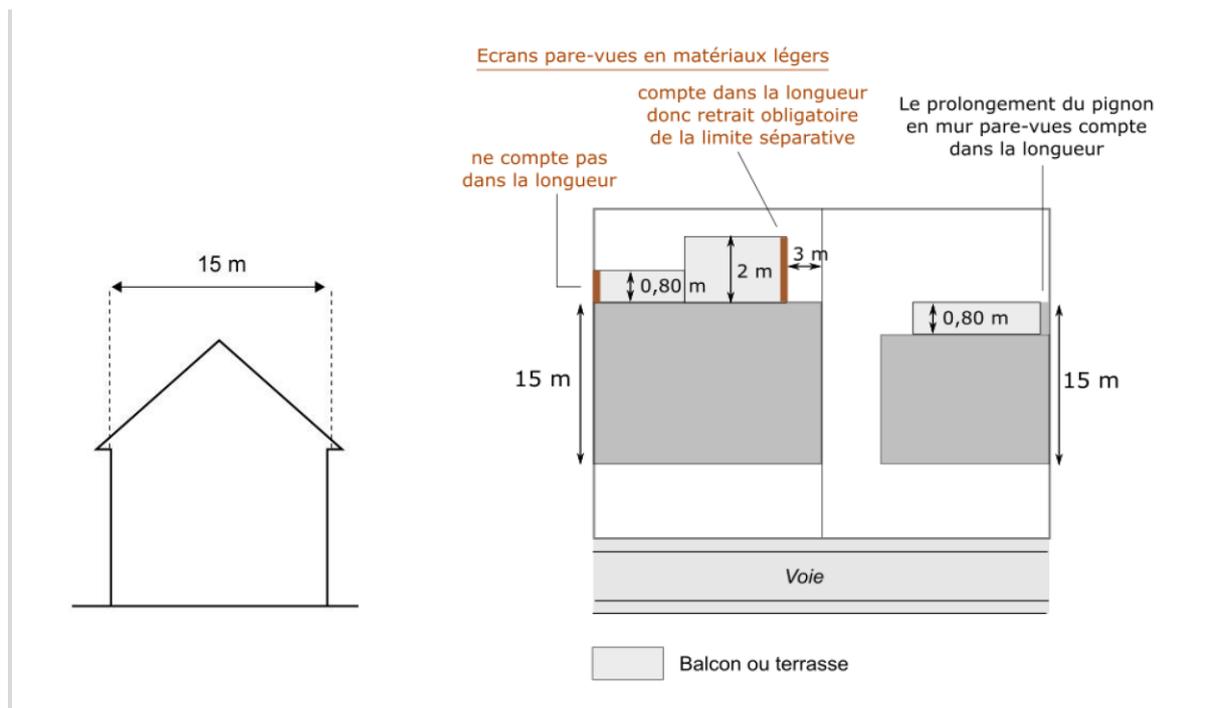
- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m<sup>2</sup>
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètres du plancher au-dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

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

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

- compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.

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



### **Règle générale :**

L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.

## **Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.7**

### **Dans le secteur Na uniquement :**

- 1 - Les constructions seront implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.
- 3 - Ces dispositions générales pourront être modifiées :
  - pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
  - pour tenir compte de la configuration des parcelles,
  - pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
  - si la nature de la construction le nécessite expressément.

## **Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.7**

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

- Vues directes :

*Vue principale :*

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

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

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

Vue secondaire :

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

a) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...

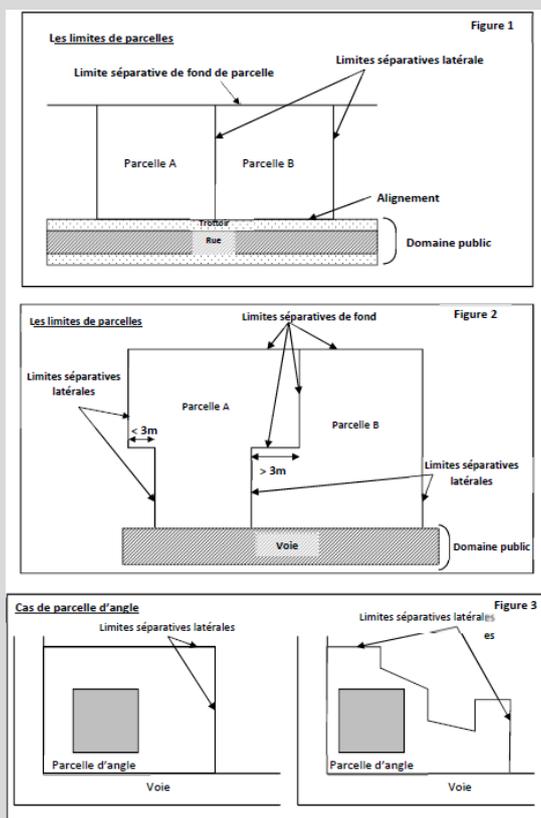
b) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

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

#### • Limites Séparatives

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

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



**Règle générale :**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.7**

Non réglementé

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.7****Champ d'application**

*Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies et se situant dans une zone (ou un secteur) où l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des voies, la (les) autre(s) voie(s) que celle où l'article 6 s'appliquera sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.*

*Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1.90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2.60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.*

*On assimilera également à des vues donnant sur le fond voisin :*

- (aux étages) les balcons et les terrasses,*
- (en rez-de-chaussée) les terrasses dont le plancher est à hauteur supérieure ou égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel, et les balcons.*

*Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1.90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.*

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

**Dispositions applicables à la zone :**

1 - Les constructions doivent être implantées sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s), ou en retrait.

2 - En cas de retrait celui-ci devra être :

**Dans le secteur N :**

1 - de 8 m. minimum

2 - ou 2,50 m minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues
- nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

3 - Les terrasses ou balcons élevés à plus de 0,60 m. au-dessus du terrain naturel, et implantés à moins de 4.00 m. des limites séparatives, devront être munis d'un dispositif de pare vue fixe formant écran d'au moins 1.90 m. de hauteur et opaque ou translucide.

**Dans les secteurs Na et Nb :**

1 - de 6 m. minimum,

2 - ou 2,50 m minimum dans les cas suivants :

- façades sans vues
- nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
- pour les piscines

**Dispositions particulières :**

*Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales du présent article.*

**Dans le secteur N :**

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, et sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux, la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 13 m. après travaux.

*Terrasse ou balcon en limite séparative*

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

**Dans les secteurs Na et Nb :**

1 - Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées dans les dispositions générales.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée en dispositions générales doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

2 - Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

3 - Cas particulier des constructions neuves et extensions dont le fond de parcelles donne vers la zone UP :

En secteur Nb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UP, le retrait obligatoire sera défini comme suit :

- Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté / 2.

*Débords et petits aménagements*

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

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

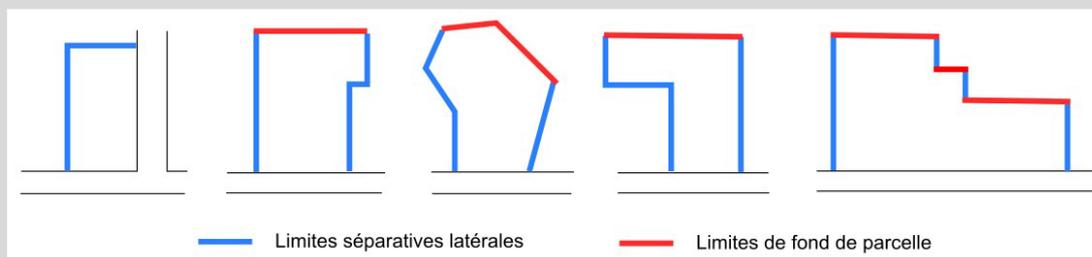
#### *Terrasse ou balcon en limite séparative*

En cas d'implantation en limite séparative, la création de vue étant interdite au nu de terrasse ou de balcon, il devra être prévu un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.7

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

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales, située à l'opposé de la voie. Un terrain à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Pour mesurer le retrait entre la façade de la construction et la limite :

- s'il s'agit d'une limite séparative latérale : les balcons sont compris,
- s'il s'agit de la limite de fond de parcelle, les balcons sont exclus.

Baies créant des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0,20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Les exceptions : ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues :

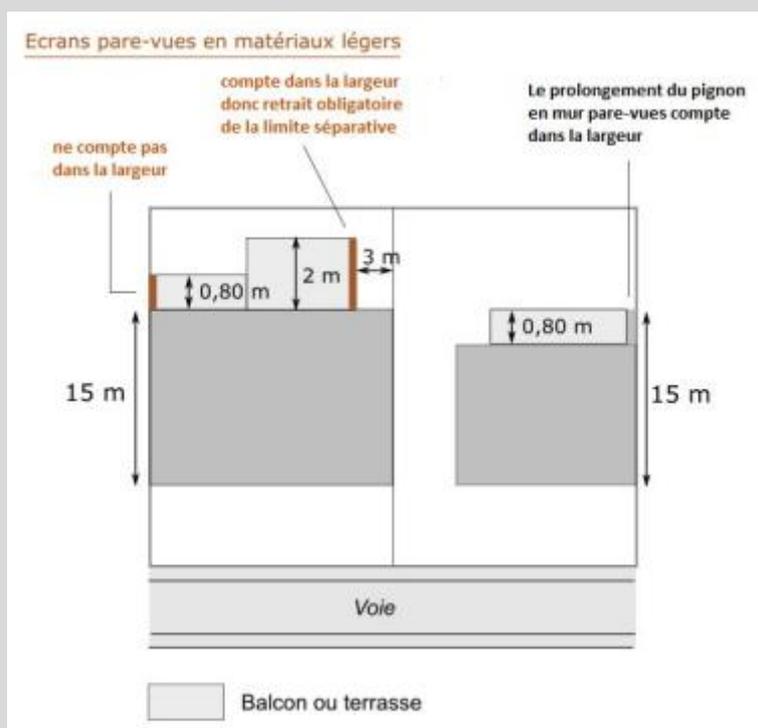
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).

Un pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Cette largeur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

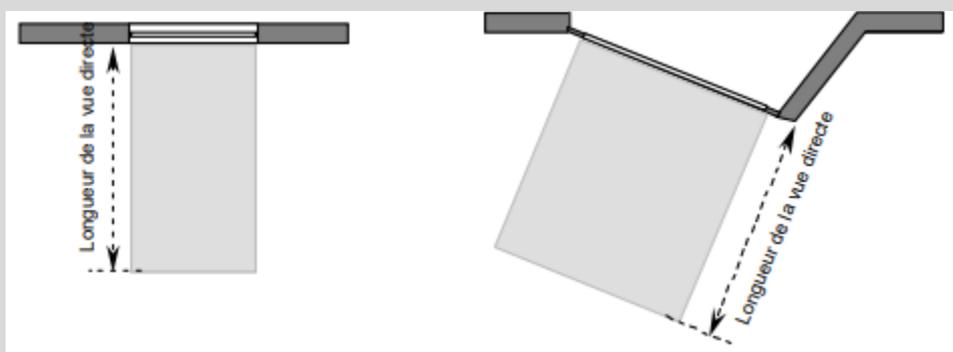
- compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m,
- sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.

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

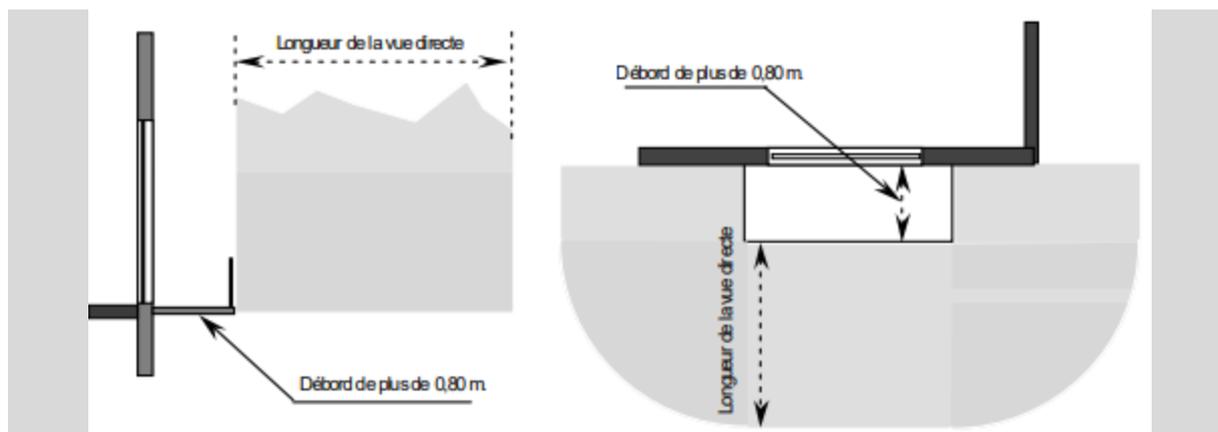


Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m. comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m. et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

*Nota :* les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

*Annexes :* Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

#### **Règle générale :**

- 1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.
- 2 - La largeur du pignon des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une largeur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.
- 3 - Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

### **Pour la commune de Maisons-Alfort - N.7**

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

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition de d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

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

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

### **Règle générale :**

1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

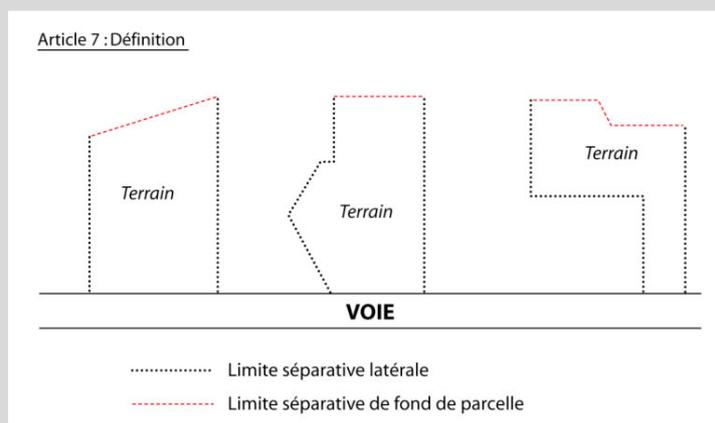
2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

## Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.7

### **Champ d'application**

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

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



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

N'est pas considérée comme une baie :

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

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

### **Dispositions générales**

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

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait de ces limites.

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

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

### **Dispositions particulières**

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

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

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, • pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-19

## **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.7**

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

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;*
- *les parties enterrées des constructions ;*

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

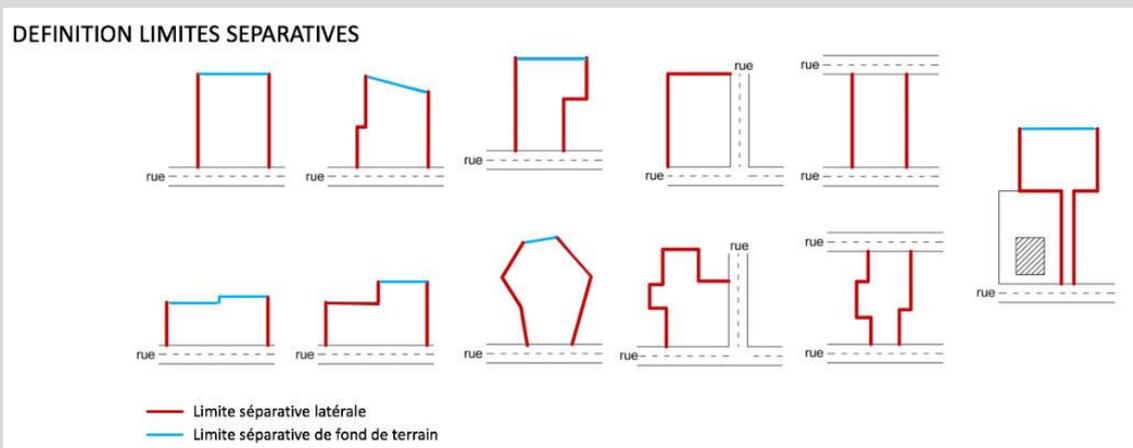
#### Façade :

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

#### Baie :

- Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture
- Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :
  - les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
  - les paves de verre ;
  - les châssis fixes et à vitrage non transparent.
- Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

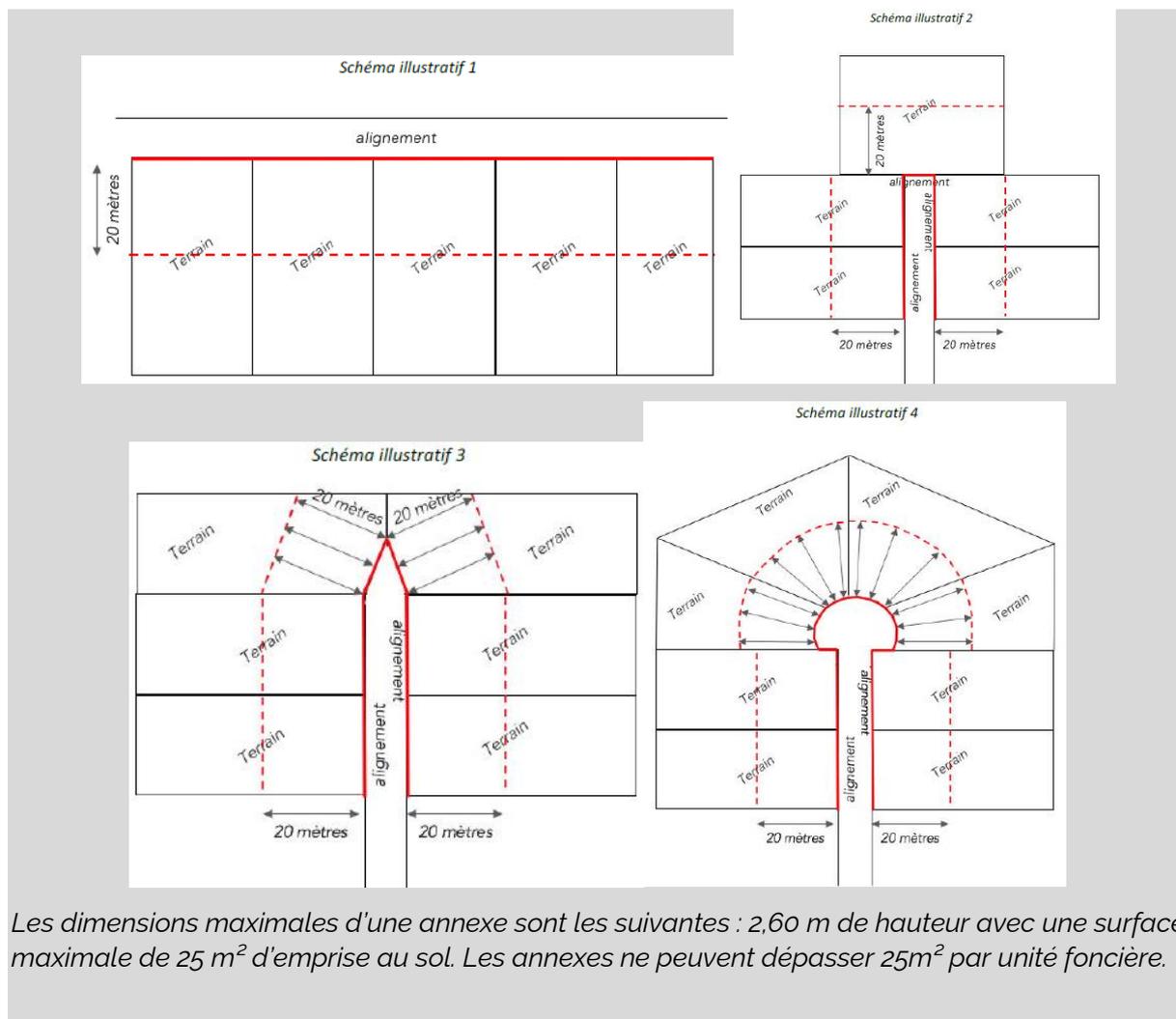
Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.



- *Limites séparatives de fait*

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

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



### Dispositions générales

- 1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative latérales et de fond, en respectant une distance minimum de 2 m.
- 2 - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

### Dispositions particulières

- 3 - Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

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

### Champ d'application :

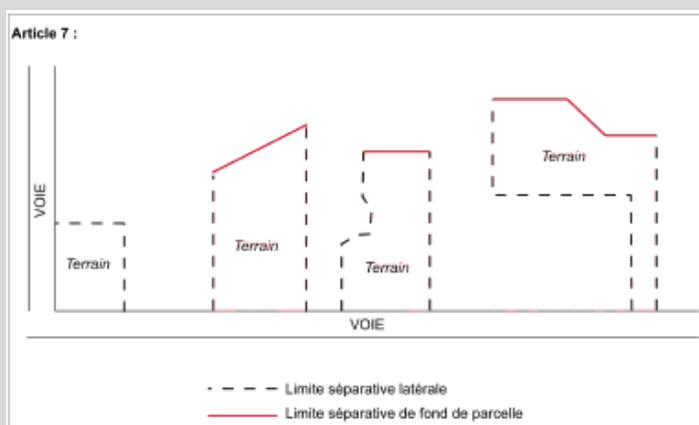
Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.

**Règle générale :**

- 1 - Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.
- 2 - La marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ( $L = H$ ).
- 3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limites soit en retrait.
- 4 - En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.7**
**Champs d'application :**

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

**Vues directes :**

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

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas  $7\text{m}^2$ , 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  $7\text{m}^2$  ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;

- *Les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

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

### **Règle générale :**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum.
- 2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 3 - A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et de pompes à chaleur est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLUi et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus. Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisée sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.
- 4 - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

## **Pour la commune de Vincennes - N.7**

### **Champ d'application**

*1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.*



*2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.*

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

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

*Les baies éclairent :*

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

*Ne constitue pas une baie :*

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

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

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m<sup>2</sup> ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...*

*Ne constitue pas une baie :*

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

*En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.*

### **Règles d'implantation**

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade à implanter au droit de cette limite.

2 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou parties de construction en sous-sol.

**Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.8**

- La distance minimale entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

**Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.8**

- L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.8**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.8****Dans le secteur N :**

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- 2,50 mètres minimum en l'absence de vues
- 8 mètres minimum en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

**Dans les secteurs Na et Nb :**

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- 2,50 mètres minimum en l'absence de vues
- 6 mètres minimum en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m.

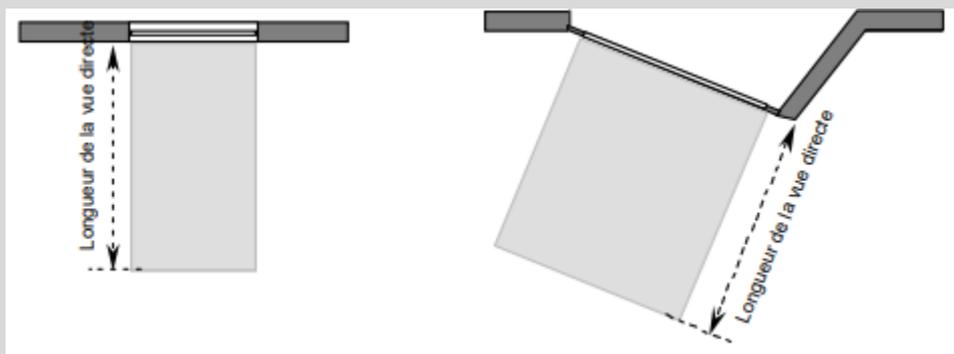
3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pour le secteur Nb.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.8

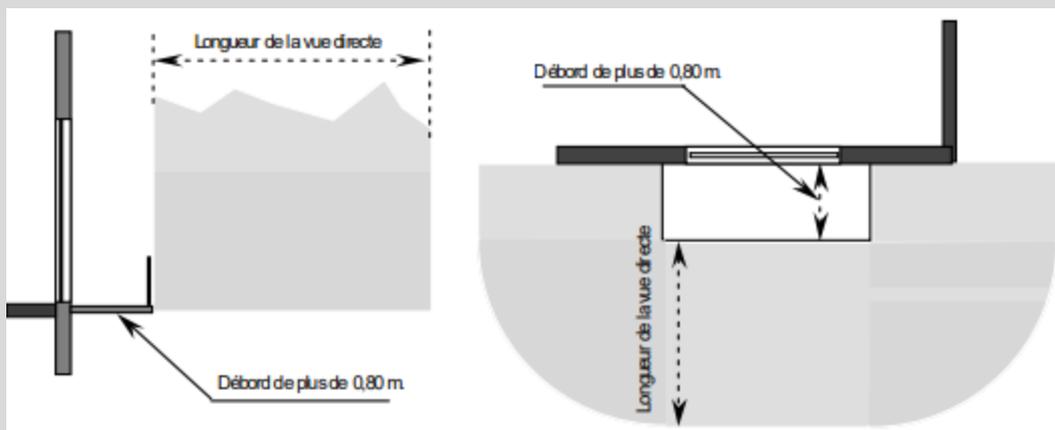
### Champ d'application :

#### Baies :

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Nota : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues.

Baies créant des vues : sont considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses supérieures à 0,20 mètre du terrain naturel, les ouvertures de toiture.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des baies créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel,

- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

**Disposition générale :**

La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

**Pour la commune de Maisons-Alfort - N.8**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.8**

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

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

**Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.8**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Saint-Maurice - N.8**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.8**

Il n'est pas fixé de règle.

## Pour la commune de Vincennes - N.8

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

---

**Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions****Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

**Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.9****Champ d'application :**

*Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias, supérieurs à une hauteur de 2 mètres et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

*Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées de moins de 0,60 m de hauteur, ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.*

**Dispositions applicables à toute la zone :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.9**

Non réglementé

**Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.9****Champ d'application**

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

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

**Règle générale**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.9**

Non réglementé.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.9****Champ d'application :**

*Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale des constructions à la surface de la parcelle (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, les structures destinées à la végétalisation des façades, d'un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent).*

*Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

**Dispositions applicables aux secteurs :****Pour le secteur N :**

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.
- 2 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

**Pour le secteur Na :**

- 1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.
- 2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

**Pour le secteur Nb :**

- 1 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.9****Champ d'application**

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

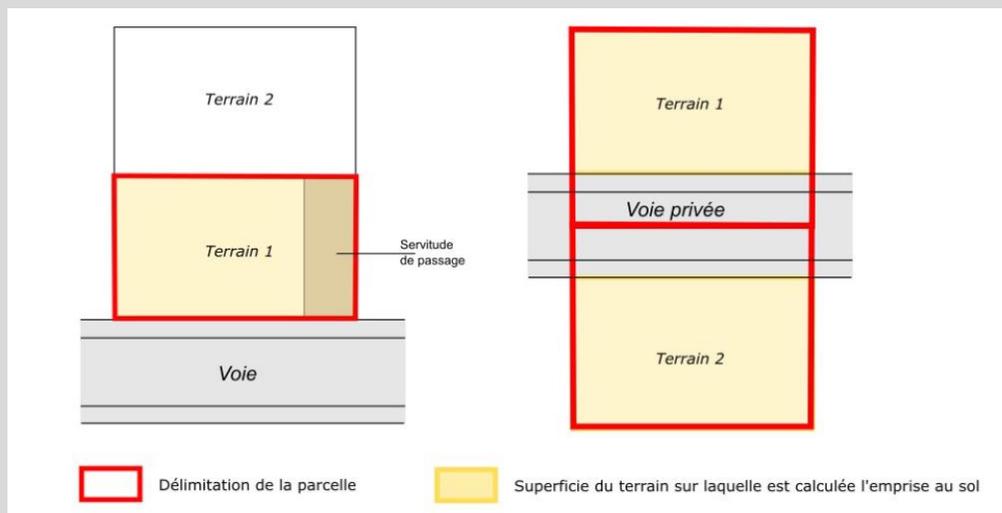
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

*Sont inclus dans l'emprise au sol :*

- *les terrasses surélevées de plus de 0,20 mètres.*
- *les balcons*
- *les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).*

*Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).*

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



### **Disposition générale**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **Pour la commune de Maisons-Alfort - N.9**

### **Champ d'application**

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

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

### **Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 2 %.

### **Dispositions particulières**

- 1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 2 %.
- 2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au ci-dessus, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

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

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels
- des balcons de moins d'1 mètre de profondeur,
- des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel,

- L'isolation par l'extérieur.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

### **Dispositions applicables aux secteurs**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.9**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures,
- des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables,
- des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum,
- les murs de clôture.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les piscines couvertes,
- toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut,
- les terrasses couvertes,
- les terrains de tennis couverts,
- les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>,
- les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

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

### **Dispositions générales**

1- L'emprise maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur Na :**

2 - L'emprise maximale des constructions et installations est fixée à **20%** de la surface totale du secteur.

## Pour la commune de Saint-Maurice - N.9

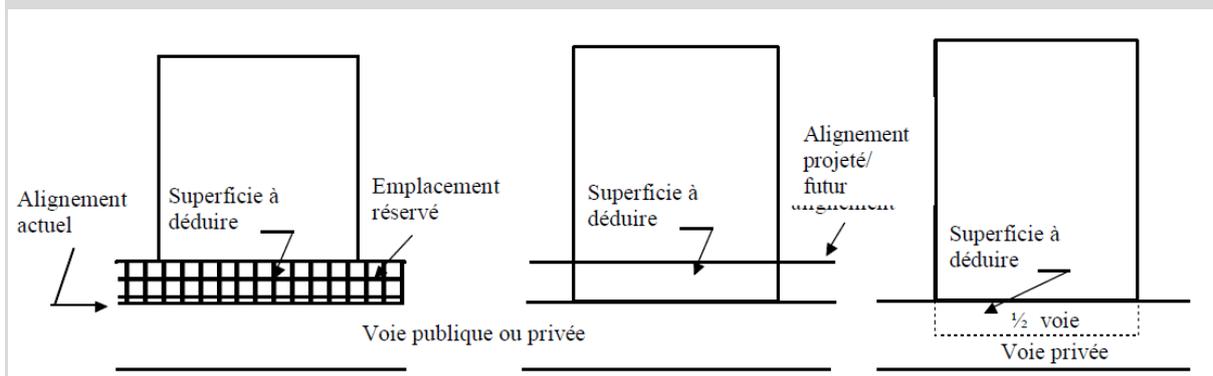
### Champ d'application

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

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

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

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



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

### Dispositions applicables aux secteurs

- 1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.9

### Champ d'application

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- tous débords et surplombs
- les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)

- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ...)*
- *les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses ...)*
- *les rampes d'accès aux constructions, pour moitié*
- *les bassins des piscines*
- *les bassins de rétention maçonnés*

**Dispositions applicables aux secteurs**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

**Pour la commune de Vincennes - N.9**

Non réglementé.

## Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public, sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.10

##### Champ d'application :

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.*

*Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement.*

*Pour les terrains en pente, les bâtiments devront s'intégrer en totalité dans le vélum, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.*

##### Dispositions applicables à la zone :

###### *Hauteur maximale des constructions principales*

La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

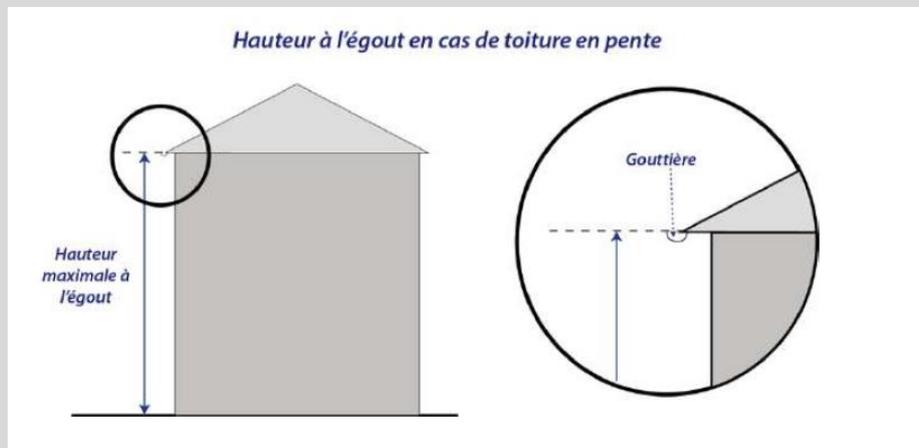
###### *Hauteur maximale des annexes*

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,60 m au faîtage ou à l'acrotère.

#### Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.10

##### Champ d'application :

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

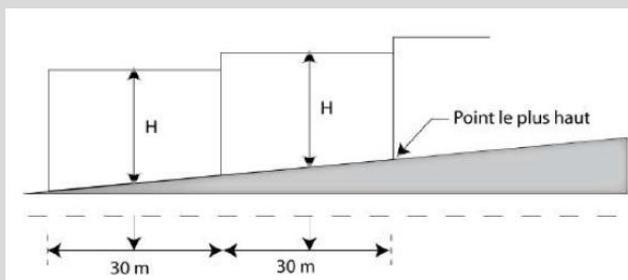


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation...),

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

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



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

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

#### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

Dans le secteur Na:

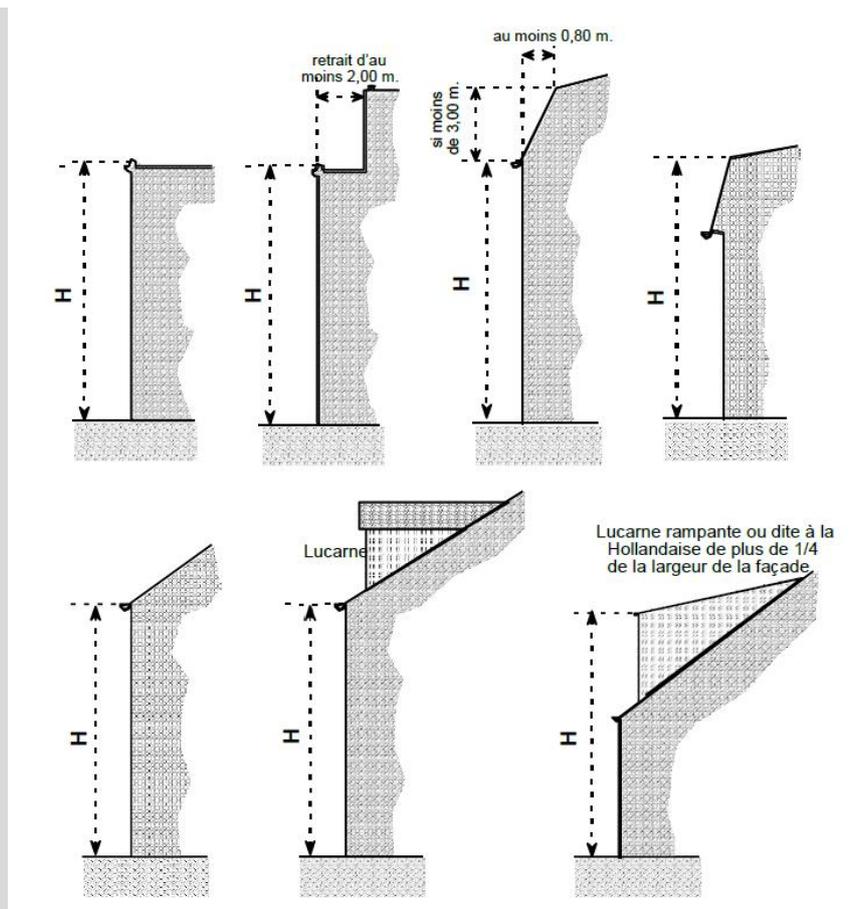
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

### **Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.10**

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

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

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



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

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

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

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

Les hauteurs "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 4 m. et 7 m. Ces hauteurs ne seront pas applicables aux installations ou appareils de levage lié au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.10**

Non réglementé.

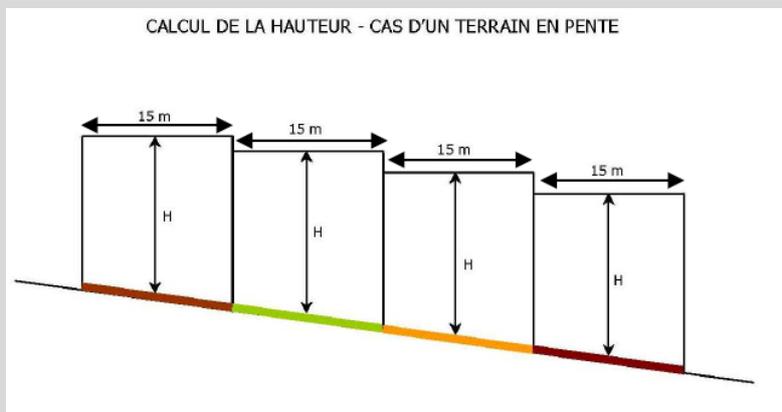
## Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.10

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

#### Mode de calcul des hauteurs :

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction. (Le terrain naturel correspond au terrain existant au moment du dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement).

- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.



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

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées au présent article sont majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).

### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

1 - La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article N6 ne pourra dépasser 3,20 m.

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

Pour le secteur N :

1 - La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7 m. à l'acrotère ou à l'égout
- et 10 m. au faîtage.

2 - Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de 12 m. à l'acrotère ou au faîtage.

Pour le secteur Na :

1 - La hauteur maximale des constructions est de 10 m. au faîtage ou à l'acrotère.

Pour le secteur Nb :

1 - La hauteur maximale des constructions est de 12 m. au faîtage ou à l'acrotère. Cependant, cette hauteur est portée à 24 m. et ce dans une bande de 40 m. comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

En Na et Nb :

1 - Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être dépassées dans les secteurs Na et Nb, dans le cas d'intégration des constructions avec des équipements ou des structures existantes ; il en sera de même pour les EICSP, et les installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.10

**Champ d'application :**

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

*Edicule/ouvrage technique : petite construction isolée sur une toiture-terrasse ne pouvant représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture terrasse. Il s'agit notamment des souches de cheminées ou de ventilation, des locaux techniques d'ascenseurs ...*

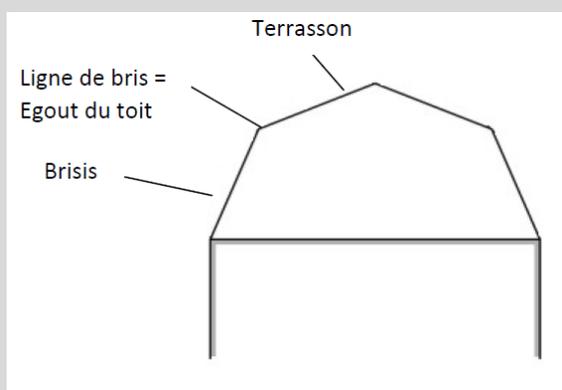
*Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.*

*Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.*

*Les murs et écrans pare-vues installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.*

**Cas des toitures à la « Mansart » :**

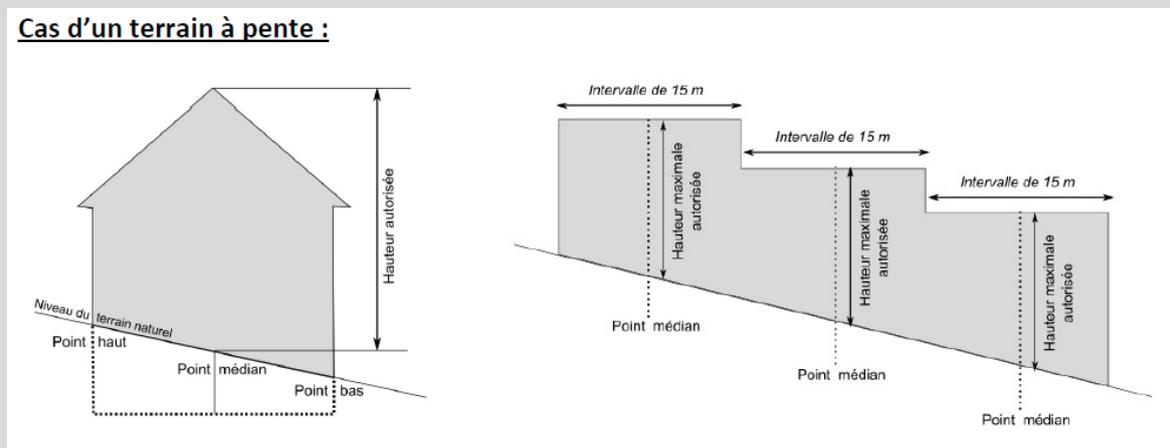
*Dans ce cas, l'égout du toit correspond à la ligne entre le brisis et le terrasson : la ligne de bris.*



*En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2,5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.*

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section. Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

#### Cas d'un terrain à pente :



*Annexes* : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

#### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

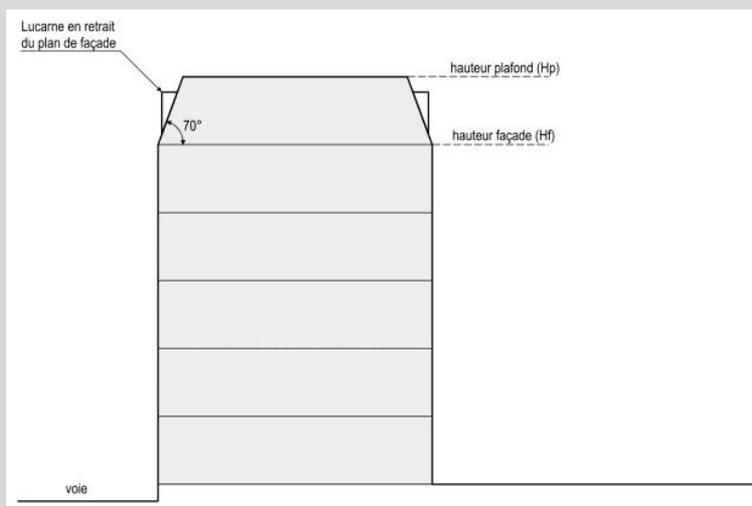
### Pour la commune de Maisons-Alfort - N.10

#### Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

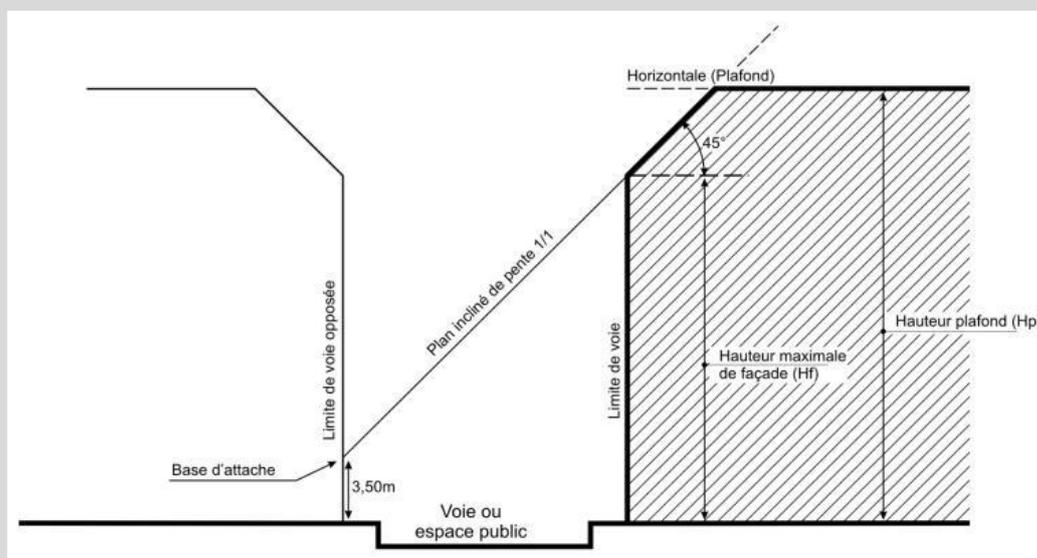
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

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

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau

supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

### **Règle générale**

La hauteur plafond\* des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de 10 mètres.

## **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.10**

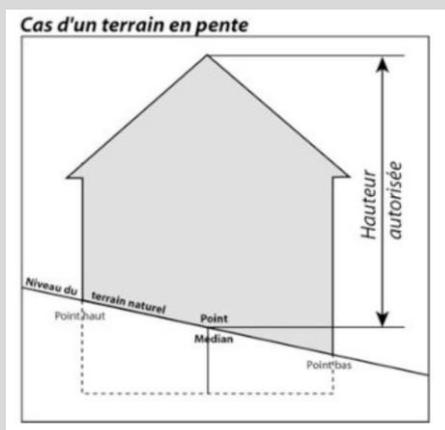
### **Champ d'application :**

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

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

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

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



### **Dispositions générales**

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

## Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.10

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

*En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).*

*La hauteur totale de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse).*

*Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :*

- *les souches de cheminées*
- *Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m.*
- *les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

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

### **Dispositions générales :**

1- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser une hauteur totale de 5 m au faitage, portée à 10 m pour les travaux sur les constructions existantes.

#### **Dans le secteur Na :**

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser une hauteur totale de 10 m au faitage pour les travaux sur les constructions existantes et pour les constructions comprises dans le périmètre du Quai du Port de Créteil.

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

### **Champ d'application**

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

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

### **Dispositions générales :**

1 - La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 7 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.10

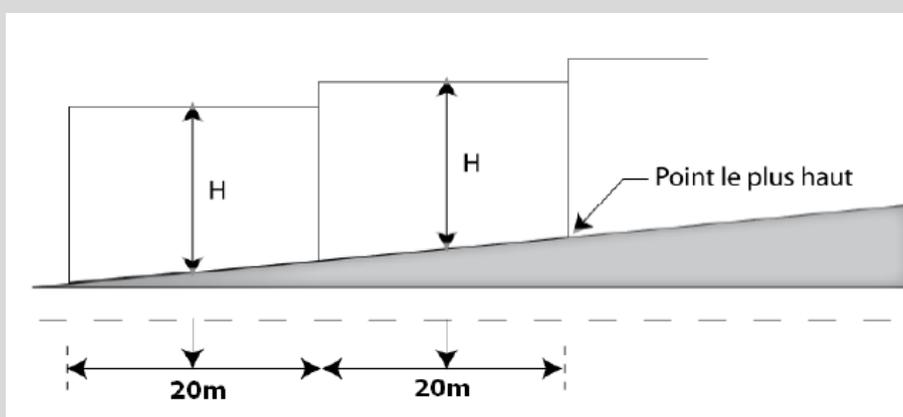
### Champ d'application :

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

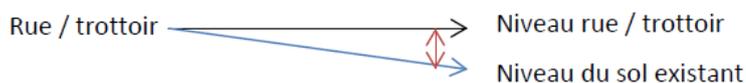
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau.

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

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Calcul des hauteurs par rapport au terrain naturel



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la construction nouvelle est le niveau du sol existant.



Le niveau à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de la nouvelle construction est le niveau de la rue / du trottoir.

### Dispositions générales :

- 1 - La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.
- 2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

**Pour la commune de Vincennes - N.10**

Non réglementé.

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article N.11 : Aspect extérieur des constructions**

**Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

**Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

**Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.11**

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement. Les dispositions de cet article s'appliquent aux EICSP.

#### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages environnants.

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

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

1 - L'architecture des constructions, des annexes et des clôtures doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages naturels.

2 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

3 - Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

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

Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses peuvent être autorisés pour les vérandas et les annexes, à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),

- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans Objet.

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

Sans Objet.

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

La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées sous formes de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'une diversité d'essences végétales afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle.

Les clôtures devront être perméables afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de permettre le passage de la petite faune. Des ouvertures au niveau du sol pourront être aménagées dans ce but.

### **Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.11**

#### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

3 - Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite (pastiche proscrit). Toute construction devra être édifiée avec des matériaux pérennes. Toute nouvelle construction devra porter une attention particulière au rythme architectural et urbain (parcellaire, percements...) des bâtiments existants dans le secteur.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront, en outre, tenir compte des particularités du bâtiment d'origine. Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

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

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

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

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

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

- 1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 2 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les ravalements.
- 3 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- 4 - Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

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

- 1 - Les couvertures apparentes ayant l'aspect de la tôle ondulée, du bac acier ou du papier goudronné sont interdites.
- 2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.
- 3 - Les Panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- 4 - Les antennes relais doivent être implantées et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables tant pour le domaine public que pour les propriétés privées.
- 5 - Le regroupement des antennes sur un même support ou sur un même bâtiment doit être privilégié afin de limiter l'impact de celles-ci sur le paysage.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans objet.

### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

- 1 - Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés.
- 2 - Les enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs, devront s'harmoniser avec la construction sur laquelle elles sont apposées.

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

- 1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.
- 2 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

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

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

5 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, les clôtures et portails soumis au PPRI devront s'y conformer.

#### **G – PARCS DE STATIONNEMENT**

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

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

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

4 - Seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable.

### **Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.11**

#### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

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

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

2 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.

3 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdite.

4 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

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

Sans Objet.

**D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans Objet.

**E - DEVANTURES COMMERCIALES**

Sans Objet.

**F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

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

---

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.11****A – DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

**B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sans Objet.

**C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

Sans Objet.

**D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans Objet.

**E - DEVANTURES COMMERCIALES**

L'implantation d'antennes de toute nature et de panneaux publicitaires est interdite.

**F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

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

---

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.11****Pour le secteur N :**

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- 2 - Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- 3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- 4 - Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades

apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

5 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

6 - Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

7 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

8 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

9 - Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 25° (ne s'applique pas en Na et Nb).

10 - Les toitures des annexes implantées en limites séparatives pourront n'avoir qu'une seule pente. Les toitures terrasses devront être non accessibles.

11 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse, ...) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Un refus pourra être prononcé pour des raisons d'intégration esthétique ou architecturale concernant les bâtiments protégés ou remarquables.

#### Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :

12 - Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m. et 0,70 m.

13 - La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

14 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de recul visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

15 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

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

#### Pour les secteurs Na et Nb :

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

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

3 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

4 - Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

5 - Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

6 - Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation):

7 - La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails.

8 - Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

9 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.

10 - Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11 - Pour les EICSP, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

## **Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.11**

### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

2 - Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

3 - Les pastiches architecturaux sont interdits.

**B – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

1 - Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

**Pour la commune de Maisons-Alfort - N.11****A – DISPOSITIONS GENERALES**

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

**B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**Aspect des constructions

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Clôtures

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

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.11****A – DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Principes généraux :

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

### Matériaux et aspect des façades

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

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

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

4 – Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

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

#### Percements

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

#### Dérogation

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

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

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

#### Éléments accompagnant les façades

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

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

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

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

#### Ravalement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

#### Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

#### Toiture terrasse

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

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

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

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

#### Ouvrages techniques

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

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

#### Fenêtres de toit

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

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

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

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

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

### **C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### Principes généraux :

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

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

### Façades et pignons

1 – Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

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

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

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

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

### Ouvertures

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

### Les matériaux

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

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

### Accès

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

### Annexes

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

### Clôtures

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

### Toiture à pente

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

### Toiture terrasse

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

### Ouvrages techniques

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

### Fenêtres de toit

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

**D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX**La façade de la devanture

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

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

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

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

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

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

Les matériaux et les couleurs

1 – De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

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

Les enseignes

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

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

L'éclairage

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

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

#### Les accessoires

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

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

## Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.11

### **Champs d'application :**

#### Façades :

- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*
- *Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.*

#### Baie :

- *Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture.*
- *Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :*
  - *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
  - *les paves de verre ;*
  - *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

#### Lucarne :

*Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.*

## **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

2 - Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLUi.

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

### Matériaux

1 - Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

2 - Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### Toitures

1 - Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

2 - Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

### Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radiotéléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

### Façades

1 - Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les descentes d'eau pluviale devront faire l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

2 - Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

### Energies renouvelables et performances énergétiques

1 - Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

2 - Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007.

3 - Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

### Aspect extérieur des constructions existantes

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux

constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

#### Matériaux et aspect des façades

1 – Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

2 – Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

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

#### **Aspect extérieur des constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### Façades sur rues

1 – La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

2 – Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

3 – Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

#### Matériaux, couleurs et reliefs

1 – Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 – Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

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

#### Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

#### Surélévation

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

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

##### Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

##### Devantures

1 – Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

2 – Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

3 – Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

4 – Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

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

##### Clôtures sur rue

1 – L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

2 – Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

3 – Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

4 – Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

5 – La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie. Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

6 – Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions. Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

#### Clôture sur limites séparatives

1 – La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

2 – La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## **Pour la commune de Saint-Maurice - N.11**

### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

4 – Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

5 – Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, ne doivent pas porter atteinte à l'environnement existant, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

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

1 – Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le

bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

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

### **C - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

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

## **Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.11**

### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Intégration des constructions dans le paysage :

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

2 - L'utilisation du bois est recommandée.

3 - Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **C – CLÔTURES**

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

## **Pour la commune de Vincennes - N.11**

### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

1 - Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel.

2 - A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

3 - Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

### **C – CLÔTURES**

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

---

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

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.12**

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

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

#### **Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.12**

### **Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés**

1 - Les bâtiments et éléments particuliers protégés identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

2 - Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

3 - La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

## Pour la commune de Maisons-Alfort – N.12

### Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### 1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.12

### 1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

- La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

## **2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **Pour la commune de Saint-Maurice - N.12**

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

1- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

2- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

3- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

4- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les

installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

---

## Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales

### Dispositions communales :

#### Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.13

##### Performances énergétiques

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

#### Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.13

Non réglementé.

#### Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m <sup>2</sup> .K)]	R : Résistance thermique [m <sup>2</sup> .K/W]
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	

Critère d'analyse	Objectifs		
	Toiture Combles	Utoiture $\leq 0,25$ pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques  Ucombles $\leq 0,17$	Rtoiture $\geq 4$ Rcombles $\geq 6$
	Plancher	Uplancher $\leq 0,4$	Rplancher $\geq 2,5$

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 - L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs devront faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, ...) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m<sup>2</sup>, ils devront être installés dans le cadre d'une végétalisation.

3 - Les dispositifs favorisant la récupération des eaux pluviales (cuve de stockage et équivalents) devront faire partie de la composition architecturale et/ou paysagère d'ensemble.

4 - Pour les constructions neuves, les logements traversants ou à double orientation seront recherchés. Les logements mono-orientés sont à éviter.

5 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégié, conformément à l'OAP « construction durable ».

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

#### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.14**

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

*Il sera accepté dans un espace-vert de pleine-terre :*

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.

- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.

- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

##### **Dispositions générales :**

Au moins 70% de la superficie du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espaces verts d'intérêt écologique.

#### **Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.14**

##### **Dispositions générales :**

Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.

La pondération s'appliquant est la suivante :

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois...)	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat < 40cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,3

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Coefficients de pondération (CP) de 0 à 1 ou Bonus (Bo)
Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale $\geq 80\text{cm}$	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

### Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.14

Non réglementé.

### Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.14

#### **Dispositions générales :**

En secteur N :

1 - La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 35% de la surface du terrain.

En secteur Na et Nb :

1 - Cet article n'est pas réglementé.

### Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.14

Sans objet.

### Pour la commune de Maisons-Alfort - N.14

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

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace vert de pleine terre et, un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

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

#### **Dispositions générales :**

Au moins 90% des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.14**

Cet article n'est pas règlementé

**Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.14****Champ d'application**

*Un « espace vert » doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application du présent article.*

*Un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'aucun revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un sol en pleine terre est constitué d'une succession d'horizons, suffisamment profond et plutôt organique en surface, en majorité de matériaux terreux et végétalisés. Il n'est pas interrompu en profondeur par une surface imperméable et n'est pas recouvert par des revêtements (perméables ou imperméables). Il peut être reconstitué ou d'origine.*

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

**Dispositions générales :**

Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

**Pour la commune de Saint-Maurice - N.14****Dispositions générales :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.14****Champ d'application :**

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

**Dispositions applicables à la zone :****Espaces verts dans le cadre des emplacements réservés**

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder cette partie de

terrain à la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé peut être autorisé à reporter sur la partie restant de son terrain un droit à construire correspondant à tout le C.E.S. (coefficient d'emprise au sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède à la collectivité

**Disposition générale :**

Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

---

**Pour la commune de Vincennes - N.14**

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article N.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.15****Préambule :**

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

**Règle générale :**

- 1 - Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.
- 2 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 3 - Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.
- 4 - Les plantations d'arbres de haute tige ne devront pas comporter d'essences à basses branches afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.15****Dispositions générales :**

- 1 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
- 2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express sont autorisées sur les espaces paysagers à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
- 3 - Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

**Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.15**

- 1 - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

2 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

3 - Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

4 - Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

5 - En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.

6 - Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.15**

1 - Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

2 - Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 2 essences différentes.

3 - L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnement.

### **Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.15**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) dans le secteur Nb.

#### **Pour le secteur N :**

##### **Dispositions générales**

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

2 - Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 100 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

3 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

4 - L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou à des équipements sportifs.

#### **Pour les secteurs Na et Nb :**

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 – Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).

3 – Les espaces paysagers protégés à préserver identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au canal de Polangis
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

4 – Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

5 – L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains

6 – Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.15

### Les espaces libres et plantations

1 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

2 – Les espaces libres de construction, non utilisés pour le stationnement et les installations légères doivent être aménagés en espaces verts d'intérêt écologique.

3 – Les haies végétales doivent être composées d'essences locales.

4 – Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

5 – Les espaces libres réservés pour le stationnement et les installations légères doivent être prioritairement traités en matière perméables.

## Pour la commune de Maisons-Alfort – N.15

### Dispositions générales

1 – Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### Aspect quantitatif

3 - Au moins 90% des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts\*.

#### Aspect qualitatif

4 - La végétalisation des espaces verts\* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

5 - Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 30/35 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

6 - Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.15**

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

Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

### **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – N.15**

#### **Dispositions applicables à la zone (sauf Na) :**

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur compatibilité avec le milieu et les ambiances écologiques.

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

#### **Éléments de paysage non bâti repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Les principes d'alignements d'arbres (se reporter au plan graphique des prescriptions patrimoniales 4-3).

**Dans le secteur Na :**

- Il n'est pas fixé de règle.

## Pour la commune de Saint-Maurice - N.15

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

1 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

2 - Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

- En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.
- Les plantations existantes, notamment les arbres\* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

## Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.15

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

1 - Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

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

3 – Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m<sup>2</sup> et 1 arbre de haute tige/500m<sup>2</sup>.

4 – Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

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

6 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte,

### Pour la commune de Vincennes - N.15

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des aménagements projetés.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

## **Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.16**

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

#### **Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.16**

**1-Les « espaces paysagers protégés »** identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales du PLUi devront respecter les dispositions ci-dessous :

- N'y seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les terrasses et pontons d'accès au canal de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
  - Que l'ouvrage dispose d'un accès au canal de Polangis.
  - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris piliers de soutien d'ouvrage).
  - Que l'ouvrage respecte un minimum de 35% d'espaces verts de pleine terre.
  - Que la surface de l'ouvrage soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace et les arbres existants devront être conservés, sauf motifs exposés ci-après.

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, ou à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatible avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

### **2-Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**3-Groupes d'arbre d'intérêt :**

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

**Pour la commune de Maisons-Alfort – N.16****Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article N 14.

**Pour la commune du Nogent-sur-Marne – N.16*****Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18.

**Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

**Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

**Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

**Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

## Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.16

### 1- Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

## Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

### 1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

## **2- Les « espaces paysagers protégés »**

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

## **3- Les alignements d'arbres à préserver**

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

## **Pour la commune de Saint-Maurice - N.16**

### **Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

### **Espaces Boisés Classés :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

### **Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

## 2.4 Stationnement

### **Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
- 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du grand Paris Express.

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-1**

Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

#### **Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.17-1**

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

### *Parcs de stationnement*

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

### *Rampes de parking*

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

### *Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie*

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

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

## **Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-1**

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

### Dispositions particulières :

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-1**

Les places de stationnement devront être traitées en evergreen.

### **Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-1**

Uniquement en secteur N :

La zone n'est pas accessible aux véhicules motorisés Il n'est pas fixé de règles concernant les espaces de stationnement.

### **Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.17-1**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Pour la commune de Maisons-Alfort - N.17-1**

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

### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-1**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Pour la commune de Saint-Mandé - N.17-1**

1 - Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

2 - Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

3 - Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

4 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

#### **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.17-1**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Pour la commune de Saint-Maurice - N.17-1**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.17-1**

1 - Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

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

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

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

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

#### **Pour la commune de Vincennes - N.17-1**

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

---

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

---

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

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

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne :**

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

**Pour la commune de Maisons-Alfort :**

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

**Pour les communes de Bry-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :**

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

**Pour les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne :**

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres du terrain.

**Pour les communes de Saint Mandé, Saint Maurice :**

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

**Pour la commune de Charenton-le-Pont :**

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

**Pour la commune de Vincennes :**

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

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois :**

- Tout stationnement à l'intérieur de la zone est interdit.

---

**17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

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

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne :**

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (sauf Fontenay-sous-Bois) :

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

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

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés :**

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

**Pour la commune de Joinville-le-Pont :****Dans les secteurs Na et Nb :**

1 - Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

2 - Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

3 - Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

4 - Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne :**

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

---

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

---

**En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

**Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-4**

- 1 – Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.
- 2 - En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.
- 3 – En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.
- 4 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.17-4**

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

**Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-4**Changement de destination et extensions :

- 1 – Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.
- 2 – En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.
- 3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer à l'article 4).

2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-4**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-4****Dans les secteurs Na et Nb :**Dispositions générales

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Dispositions particulières

1- En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0,5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre. »

**Pour la commune de Maisons-Alfort - N.17-4**

1 - Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-4**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.17-4**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Saint-Mandé - N.17-4**

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 12.1.2.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 12.1.2. s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4- Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

**Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.17-4**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Saint-Maurice - N.17-4**

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N17-4**

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

**Pour la commune de Vincennes - N.17-4**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### 1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

### 2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

### 3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

---

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

---

### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.17-5**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.17-5**

#### Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.17-5**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.17-5****Dans les secteurs Na et Nb :**

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.17-5**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Saint Mandé - N.17-5**

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

**Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés - N.17-5**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.17-5**

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des

conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Pour la commune de Vincennes - N.17-5**

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

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

### **Dispositions communales :**

### **Pour la commune de Champigny-sur-Marne – N.17-6**

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

### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.17-6**

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, il devra être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte.

### **Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – N.17-6**

Non réglementé.

### **Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.17-6**

#### **Dans les secteurs Na et Nb :**

#### Dispositions générales

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### Dispositions particulières

1 - En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0,5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre. »

### **Pour la commune de Maisons-Alfort – N.17-6**

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

### **Pour la commune de Nogent-sur-Marne – N.17-6**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.17-6**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – N.17-6**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Pour la commune de Saint-Maurice – N.17-6**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

### **Pour la commune de Villiers-sur-Marne – N.17-6**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **Pour la commune de Vincennes – N.17-6**

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

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

---

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 162-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés :**

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, à partir de 2 logements, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

**Pour les communes de Maisons-Alfort et de Vincennes :**

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

**Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos****Dispositions transversales :**

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

**Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.18**

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

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

6 - Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.18**

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

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

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

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

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

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

**Pour les bâtiments accueillant un service public :**

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

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

**Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :**

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

**Pour la commune de Charenton-le-Pont - N.18**

A titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

**Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

**Bureaux :**

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

**Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum d'1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

**Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15%

minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**Equipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**Etablissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

---

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.18**

Tout stationnement devra être intégré dans le site, notamment concernant le système de fixation.

---

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.18****Dans les secteurs Na et Nb :**

1 – Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

---

**Pour la commune de Maisons-Alfort - N.18**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.18**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.18**

Il n'est pas fixé de règle.

---

### Pour la commune de Saint-Mandé - N.18

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

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

Activités et commerces de plus de 500m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

**Etablissements scolaires** : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

1 - Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

2 - Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

3 - A l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

### Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

### Pour la commune de Saint-Maurice - N.18

Il n'est pas fixé de règle.

### Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.18

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

### Pour la commune de Vincennes - N.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

2- Pour les constructions à destination de bureaux

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

3- Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m<sup>2</sup> de surface pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

---

## Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (sauf pour Joinville-le-Pont);
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic (sauf pour Joinville-le-Pont).

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

#### **Article N.19 : Accès**

#### **Dispositions communales :**

#### **Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.19**

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

*Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.*

*La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.*

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

1 - Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur. Toutefois, la largeur maximale autorisée pourra être augmentée, sans pour autant dépasser 5,5 mètres, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourant à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

---

### **Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.19**

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

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

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

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

---

### **Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.19**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

---

**Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - N.19****Champ d'application :**

*La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).*

**Dispositions applicables à la zone :**

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobile), doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont - N.19****Champ d'application :**

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

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

*À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.*

*La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.*

*De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.*

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

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

**Pour les secteurs Na et Nb :**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans les cas pour les constructions nouvelles l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

### Pour la commune de Maisons-Alfort - N.19

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

*Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.19

- Il n'est pas fixé de règle.

### Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.19

- Il n'est pas fixé de règle.

### Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.19

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

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

*Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.*

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

1 - Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

2 - L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;

- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

### **Pour la commune de Saint-Maurice – N. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### **Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.19**

- Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

### **Pour la commune de Vincennes - N.19**

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

*Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

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

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

**Article N.20 : Voirie****Dispositions communales :****Pour la commune de Bry-sur-Marne - N.20****Champ d'application :**

*Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.*

*La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.*

**Dispositions applicables à la zone :**

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

**Pour la commune de Champigny-sur-Marne - N.20**

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

Les voies nouvelles desservant 10 logements maximum ou 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

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

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

**Pour la commune de Charenton-le-Pont – N.20**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

**Desserte des places de stationnement :**

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

**Pour la commune de Joinville-le-Pont – N.20****Pour les secteurs Na et Nb :**

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – N.20**

Sans objet.

**Pour la commune de Nogent-sur-Marne - N.20****Champ d'application :**

*Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.*

**Dispositions applicables à la zone :**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - N.20****Champ d'application :**

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

*Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.*

**Dispositions applicables à la zone :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

**Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

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

2 - La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

---

**Pour la commune de Saint-Maurice - N. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

---

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne - N.20**

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
  - toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
  - les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.
- 

**Pour la commune de Vincennes - N.20****Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

**Dispositions applicables à la zone :**

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

---

## 3.2 Desserte par les réseaux

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

#### **21-1 : Eau potable**

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

#### **21-2 : Eaux usées**

##### Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Eaux usées domestiques

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

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

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

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

#### Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

#### Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

### **21-3 : Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines

et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

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

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

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

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

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

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

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

#### **21-4 : Collecte des déchets**

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

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article N.22 : Electricité – Téléphone – Internet**

### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

### **Réseaux de chaleur**

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

### 3.3 Emplacements réservés

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

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

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