

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.3. ZONE URBAINE MIXTE INTERMÉDIAIRE « UB »

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 UB..... 4

1. Paragraphe UB1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité..... 5

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

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

Article UB.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :..... 10

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 17

Article UB.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements..... 17

Article UB.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 18

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale..... 21

2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 25

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 25

Article UB.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques..... 25

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives..... 43

Article UB.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 74

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions..... 82

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions 94

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère118

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions 118

Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 161

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales 177

2.3 Traitement des espaces non-bâties..... 184

Article UB.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables..... 184

Article UB.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs..... 195

Article UB.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 207

2.4 Stationnement..... 217

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés	217
Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos	241
Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés	250
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	250
Article UB.19 : Accès	250
Article UB.20 : Voirie	257
3.2 Desserte par les réseaux	263
Article UB.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	263
Article UB.22 : Électricité – Téléphone – Internet.....	269
3.3 Emplacements réservés	270

Dispositions applicables à la zone UB

Indications non-opposables

La zone UB dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles.

Cette zone s'articule autour de fronts urbains d'une grande diversité de formes architecturales, composés de constructions variées, plus ou moins continues et homogènes selon les secteurs.

Il en résulte des paysages inégalement denses et végétalisés qui jouent un rôle-clé en matière de transition à maintenir, avec les tissus avoisinants.

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UB, UBC	UB
	UBA	UBa
	UBB	UBb
Champigny-sur-Marne	UC	UB1
	UCp	UB1a
	UD	UB2
Charenton-le-Pont	Sans objet	
Fontenay-sous-Bois	UBa2	UBa
	UBb, UD	UBb
Joinville-le-Pont	UAa	UB1a
	UAb	UB1b
	UC	UB2
	UCa	UB2a
	UZb	UB3
	UG	UB4
Maisons-Alfort	UA	UB1
	UB	UB2
	UBa	UB2a
Le Perreux-sur-Marne	UAa	UB1a
	UAb / UE	UB1b
	URa	UB2a
	URb	UB2b
	URc	UB2c
	URa	UB2d
Nogent-sur-Marne	UR	UB
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	U2	UB
Saint-Maurice	UI	UB1
	UBi	UB2
Villiers-sur-Marne	UT1	UB1
	UT2	UB2
Vincennes	UVp1	UB1a
	UVp2	UB1b

1. Paragraphe UB1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	Champigny-sur-Marne : Voir UB.1 pour la commune	X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Champigny-sur-Marne : Voir UB.1 pour la commune Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Restauration	Champigny-sur-Marne : Voir UB.1 pour la commune Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	
	Commerce de gros	Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	
	Hôtels	Champigny-sur-Marne : Voir UB.1 pour la commune Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques	Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune	X	
	Cinéma			X

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		Saint-Maurice : voir UB.1 pour la commune		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	X Le Perreux-sur-Marne : Voir UB.1 pour la commune Vincennes : Voir UB.1 pour la commune		Joinville-le-Pont : Voir UB.2 pour la commune Fontenay-sous-Bois : Voir UB.2 pour la commune
	Entrepôts	X Champigny-sur-Marne : voir UB.1 pour la commune.		Saint-Maur-des-Fossés : Voir UB.2 pour la commune
	Bureaux		X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Centres de congrès et d'exposition		X	

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

Dispositions transversales :

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

g – Les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.1 :

1 - La création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage permanent des bateaux et péniches

2 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions, les réhabilitations ou toute création d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

3 - Les constructions et installations telles que station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc.... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

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

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable sont interdites.

2- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont interdites.

3- Les constructions à destination de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements sont interdits le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4).

4 - Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail et de restauration sont interdites en dehors des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4). Cette interdiction ne s'applique pas aux coques commerciales existantes et aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.

5- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sont interdites.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.1 :

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

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

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.1 :

1 - L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UB.2.

2 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.1 :

1- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.

2- Les constructions à usage d'industrie dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² sont interdites.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.1 :

Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.1 :

En secteur UB2 :

- Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs*

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

1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2.

3 - La transformation de bâtiments existants en rez-de-chaussée vers un usage d'habitation (et tout changement d'usage autre que commercial ou activités de services publics ou services publics d'intérêt collectif) lorsqu'ils sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

4 - Les constructions destinées à du logement en rez-de-chaussée lorsqu'elles sont implantées le long des axes identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Vincennes – UB.1 :

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

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

En UB1 : les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m² de Surface de Plancher sont interdits.

En UB1 et pour les terrains concernés par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4) : le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

d - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, 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.

e – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

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

f - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

g – **Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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 de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.).

2 – Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure :

- à 200 m² **en UB, UBb**
- et à 2 000 m² **en UBa.**

Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et d'équipements liés aux sports et aux loisirs, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

3 – Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UB s'oppose à l'application des articles UB.6 à UB.15 sur l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division.

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

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

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

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

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

2 - Tout projet de division devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.2 :

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

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

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

4- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

5- Les constructions liées à la destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.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 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.

2 - Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, 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.

3 - L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.

4 - 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, subordonnée 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.

5 - En secteurs UB2, UB3 et UB4, les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition : (1) Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré, (2) Que la superficie d'entreposage représente moins de 50 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

6- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m², et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.2 :

1 - Les constructions à destination industrielle, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² sauf en UB2b où il n'est pas fixé de surface maximale à condition qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

2 - Les constructions à destination artisanale, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

3 - Les activités à destination commerciale, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² en UB1 et 2 500 m² en UB2 et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation et sauf en UB2b où il n'est pas fixé de surface maximale.

4 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les surélévations dans la limite des murs existants peuvent être autorisées selon les zones à condition de respecter les conditions inscrites à cet effet dans le présent règlement.

5 - Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.

6 - En cas d'affouillement du sol, l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. 7 - En cas d'exhaussement de sol, le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

7 - 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.

8- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.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 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.2

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.2 :

1- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur les plans graphiques (4-1 et 4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des EICSP.

2- En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. À défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

3 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement s'applique à chaque lot issu de la division.

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.2 :

Dans toute la zone UB, en cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à la surface de plancher existante.

En secteur UB1, les constructions destinées à l'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.2 :

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis de 10 ans sous réserve qu'au moins 3 murs soient conservés.

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

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

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

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

Pour la commune de Vincennes – UB.2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- (1) les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- (2) les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- (3) les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- (4) les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 – Dans le cas d'une construction à destination mixte (habitat et autre destination) et dont la partie affectée à l'habitation concerne au moins un tiers de la SDP avant l'approbation du PLUi, la partie de la construction qui n'est pas affectée à l'habitation, peut faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat.

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

- Commerces et activités de services

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

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé sur un site présentant des pollutions des sols potentielles ou avérées doit faire l'objet de mesures de diagnostic et de dépollution, comme prévu au code de l'environnement.

Dans le secteur UB1b, les projets prévoyant des aménagements de sous-sols doivent prévoir des dispositifs adaptés d'évacuation de l'eau en cas d'inondation. Les planchers de dernier niveau de sous-sol situés en zone de nappe, ou de remontée potentielle de nappe, doivent être perméables, sauf impossibilité technique avérée. Dans le cas présent, un sous-sol est considéré perméable si conçu de manière à permettre une évacuation de l'eau par infiltration dans la nappe d'un débit suffisant pour résorber naturellement son inondation.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois– UB.3 :

Champ d'application :

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

Dispositions générales :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.3 :

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m².
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m².

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

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

Article UB.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne– UB.4 :

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

1- Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants :

- Secteur n°1 (UBa, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.4 :

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

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

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.4 :

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

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

Pour la commune du Nogent-sur-Marne – UB.4 :

1 - Tout programme de construction de logement de plus de 800 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectée au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

2 - Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5), un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans le secteur suivant :

- Secteur Châteaudun/Stalingrad : 40 % ».

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.4 :

1 - Dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB. 4 :

1 - Pour les opérations neuves de logements :

- Toute opération entre 600m² et 2 400m² de surface de plancher devra comporter 15% de logements à prix maîtrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du m² moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre 2 400m² et 4 500 m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements locatifs Sociaux (LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- Toute opération de plus de 4 500m² de surface de plancher destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)

Pour la commune de Vincennes – UB.4 :

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

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

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.5 :

1- Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales.

Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

2- Le long des voies classées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

3- Pour le bâtiment identifié au zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (2^e alinéa) avec la mention « équipement commercial ou logistique à protéger » :

- L'immeuble ne pourra pas être intégralement destiné à une activité médicale,
- Il est précisé que le bâtiment sera préférentiellement destiné à l'accueil d'une « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour permettre la réalisation d'un projet de local médical ou paramédical ayant pour but de renforcer l'offre de santé de la commune.

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

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale :

- Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

- De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

- Les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisés en dehors de ces linéaires

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.5 :

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des

activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.5 :

Pour les secteurs UB1a, UB1b, UB2 et UB2a :

Sur les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.5 :

Est interdit le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » au plan des prescriptions particulières (4-4). Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB. 5 :

Le long des Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.5 :

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale linéaire de commerce, artisanat et services » ou « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations sont interdites à l'exception :

- les commerces et services
- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
- les activités artisanales ;
- les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.5 :

Le long des axes ou RDC identifiés au plan graphique, sont interdits :

- Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- Pour les constructions neuves : les locaux à usage autre que commercial en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Vincennes - UB. 5 :

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

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

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

- Commerces et activités de services

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

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Dans le secteur UB1b, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à une activité d'hébergement hôtelier sont autorisées ;

Dans le secteur UB1b le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une affectation d'équipement culturel ou équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) est autorisé. Il en est de même en cas démolition reconstruction ».

2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales applicables à l'ensemble des communes à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, de Joinville-le-Pont (sauf UB1a) et Saint-Maur-des-Fossés :

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.6 :

Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - Dans le cas d'un alignement indiqué aux documents graphiques, les constructions devront s'y conformer. Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

2 - Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 – Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisés en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers inférieurs à 0,60 mètre de hauteur pourront être implantés dans la marge de recul.

Dans les secteurs UB, UBa, UBb :

Les constructions devront s'implanter avec un recul de **5 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies et emprises publiques.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.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 ».

Règle générale :

- 1 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans la limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- 2 - Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement sous réserve de ne pas remettre en question le passage de véhicule autorisé préalablement.
- 3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.
- 4 - Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres ; ce pan coupé est porté à 7 mètres en cas d'intersection avec une route à grande circulation (ces valeurs pouvant être modulées en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour).

Dans le secteur UB1 :

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

cohérence d'insertion urbaine. En revanche, si des logements sont implantés à RDC et ouverts sur les avenues Roger Salengro ou du Général de Gaulle, les façades correspondantes devront être édifiées en recul de 3,5 m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) à condition de respecter une cohérence d'insertion urbaine.

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

Dans le secteur UB1a :

1 - L'avenue de la République :

Ce court linéaire présente une section urbaine composée de petits bâtiments implantés à l'alignement et sur les limites séparatives d'étroites parcelles. Ces petites unités foncières abritent des bâtiments généralement à un étage, composé d'un rez-de-chaussée à destination de commerces, d'un étage à destination d'habitation lié au bail commercial et couvert par des toits en pente dont la ligne de faitage est indifféremment parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Ce front urbain fait face à un linéaire important des bâtiments collectifs d'habitation de la Cité-Jardins, inscrits dans le mouvement moderne. Composées de quatre étages sur rez-de-chaussée, couverts par un toit-terrasse, les façades sont construites en briques recouvertes d'enduit projeté sur les étages courants, et couronnées par le dernier étage en brique apparente.

Le rythme horizontal de ce linéaire est en confrontation avec le rythme vertical serré des petites maisons de l'avenue de la République.

2 - Règles spécifiques au secteur UB1a

Toute construction neuve ou extension ou amélioration sera soumise au respect des caractéristiques patrimoniales de la Cité Jardins :

- maintien d'un front bâti continu.

Dans le secteur UB2 :

Les constructions devront être édifiées en recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.6 :

Règle générale :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées ;
- soit selon un recul entre 3 mètres minimum et 5 mètres maximum dans une bande de 20 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- dans tous les cas, l'implantation devra tenir compte de l'implantation des bâtiments sur les parcelles mitoyennes ;

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

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

3- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.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.

Préambule

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UB7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UB6 sera applicable à l'ensemble des voies.

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 leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Règle générale :

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS HORS EICSP ET HORS OPÉRATIONS MIXTES COMPRENANT UN EICSP

Dans une bande de 20 m. à compter de la limite de la voie

1 - En bordure de l'avenue Gallieni, les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - En bordure des autres voies, les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne devra pas excéder 2,50 m. mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

Au-delà de la bande des 20 m. à compter de la limite de la voie

Seuls sont autorisés :

1. les travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation sur les constructions principales existantes dans le prolongement latéral (extension horizontale) ou vertical (extension en surélévation/sous-sols/souplex) des façades, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 50 % de la SDP existante avant travaux. Les travaux ci-dessus mentionnés devront respecter l'emprise totale définie à l'article UB.g.
2. les annexes, qui devront respecter l'emprise totale définie à l'article UB.g.
3. les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR mais seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

EICSP ET OPÉRATION MIXTE COMPRENANT UN EICSP (UB)

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone UB :

Débords et petits aménagements en bordure des autres voies que l'avenue Gallieni

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² 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.

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.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

Dispositions générales

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 2,50 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

3 - 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.

EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

1 - Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,40 m.

Pour le secteur UB3 :

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).

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.

EICSP et opération mixte comprenant un EICSP

Les opérations mixtes comprenant un doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 m.

Pour le secteur UB4 :

En bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal

1 - Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie). Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

2 - En cas de retrait celui-ci devra être de 2 mètres minimum.

En bordure des autres voies

1 - 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, celui-ci ne devra pas excéder 2,50 m mesurés à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).

2 - 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.

EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP :

Les EICSP et les opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à 0,80 mètre

Extensions de constructions existantes dans la marge de retrait

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

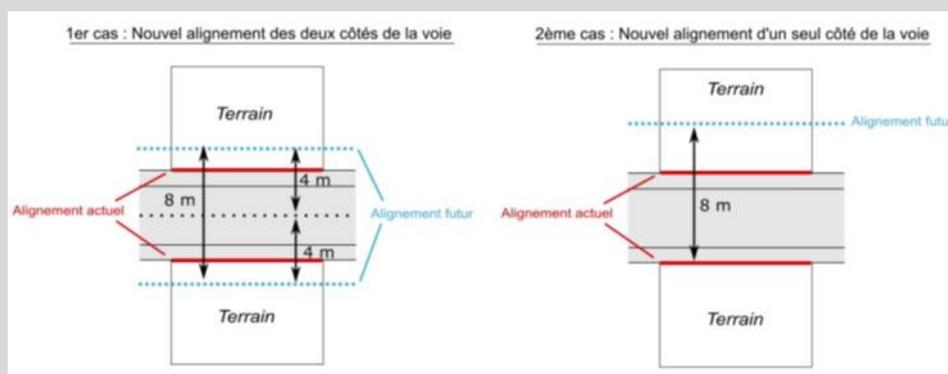
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.6 :

Champ d'application :

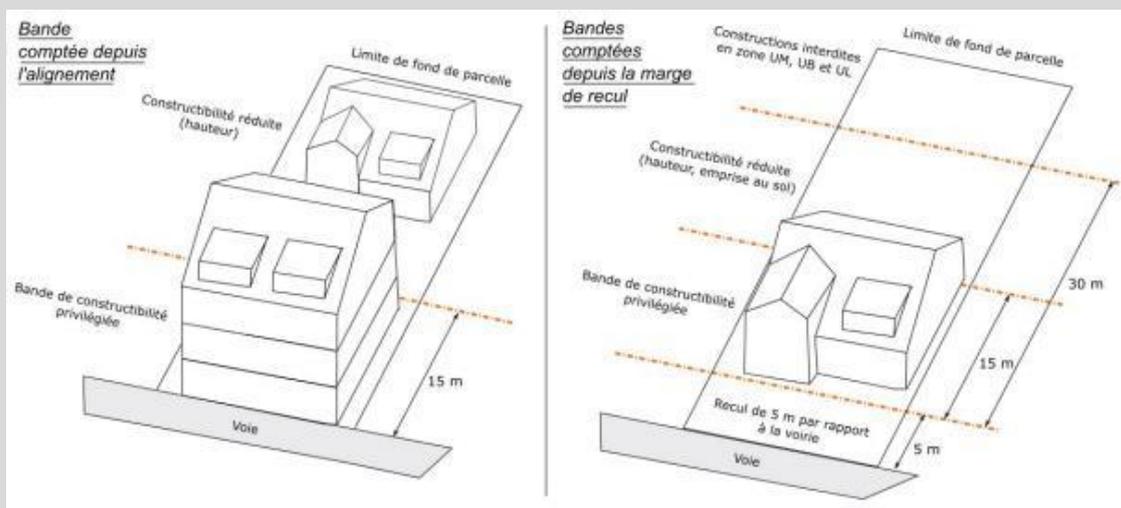
Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

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.



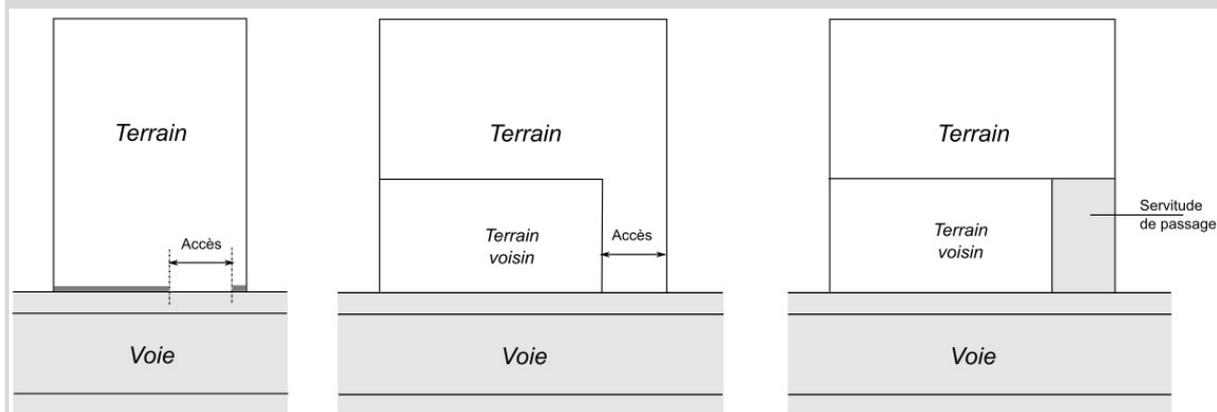
Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis 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 m² (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.

Dispositions applicables aux secteurs :

Règles générales

- 1 - En secteurs UB1a, UB2a, UB2b et UB2d, sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.
- 2 - En secteur UB1b, toute construction devra être implantée en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où une implantation à l'alignement est imposée.
- 3 - En secteur UB2c, les constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ou en retrait minimum de un mètre
- 4 - Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle, quelle que soit la largeur de la voie, 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. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra pas être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdite). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.
- 5 - Pour les immeubles implantés à l'alignement d'une voie ayant une largeur supérieure ou égale à 18 m, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public plus important que celui visé au 4^e point de l'article UB.6, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6 m au-dessus

du niveau du trottoir. Si ces dimensions ne sont pas respectées, seul le surplomb visé au 4^e point de l'article UB.6 sera autorisé.

6 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas l'implantation exigée à l'article UB.6 :

- Les surélévations dans la continuité des murs existants sont autorisées dans le respect des autres articles du présent règlement.
- Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

7 - Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

8 - Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.

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

10 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul.

11 - Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait.

Règles particulières

1 - Une implantation différente de celle exigée au présent article sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul ou à l'alignement, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée ou l'alignement.

2 - Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques ou à l'alignement, une dérogation d'implantation différente que celle imposée au présent article pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.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 sont implantées en limite de voie .

2 - Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter des niveaux en attique.

Pour le secteur UB2 :

1 - Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains situés à l'extrémité des voies offrant une perspective vers la Marne (avenue Georges Clémenceau, avenue de la République), leur implantation en recul de la voie peut être admise dès lors que cette implantation favorise le maintien des vues vers la Marne. Dans ce cas, le recul de la construction doit être au moins de 5 mètres.

Règles applicables dans des cas particuliers

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

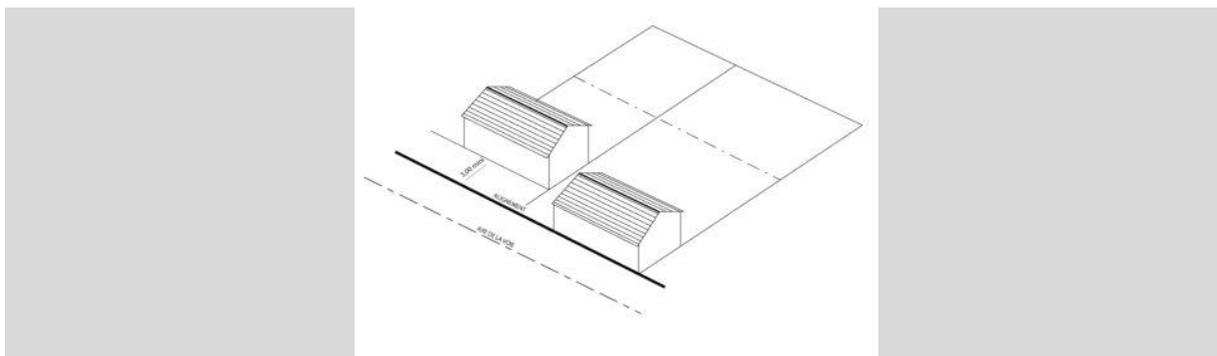
1. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent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

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

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.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 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, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions applicables aux secteurs :

Dispositions générales

- 1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, en complément de la disposition ci-avant, en cas d'implantation à l'alignement, pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue comprise au minimum de 15 mètres de longueur, un retrait partiel doit être aménagé. Ce recul, de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.
- 3 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 4 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.
- 5 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Dispositions particulières

- 1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4)
- 2 - Une implantation autre que celle prévue à l'article 6 peut être autorisée : - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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

- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m ;
- 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

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

- En dessous d'un gabarit de voie de 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^e étage.

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

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

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

Isolation thermique

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.6 :

Champ d'application :

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, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;*
- *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 perrons.*

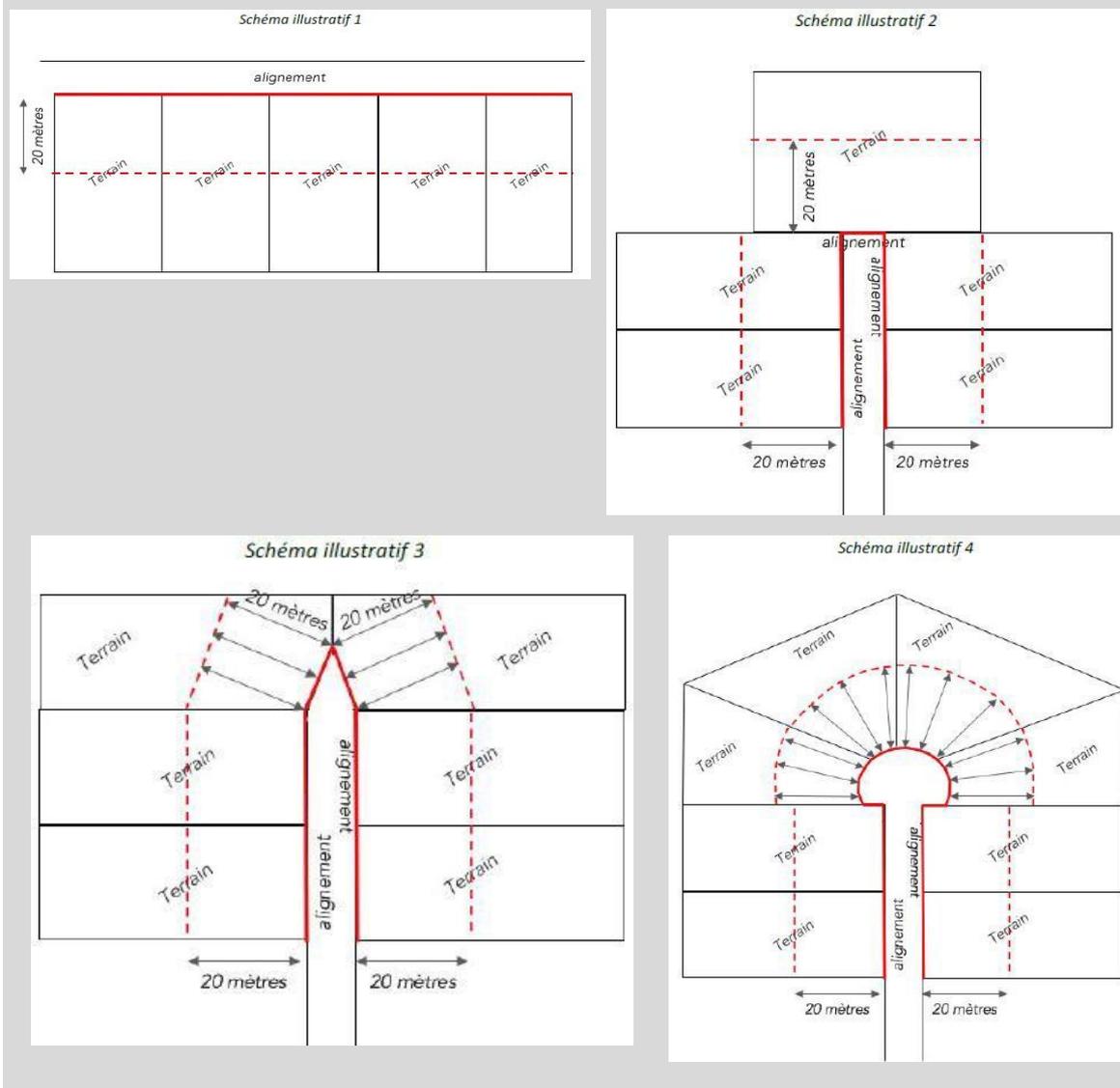
Façade :

- *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.*

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

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 contraire inscrite dans une OAP et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :**

- **5 mètres** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

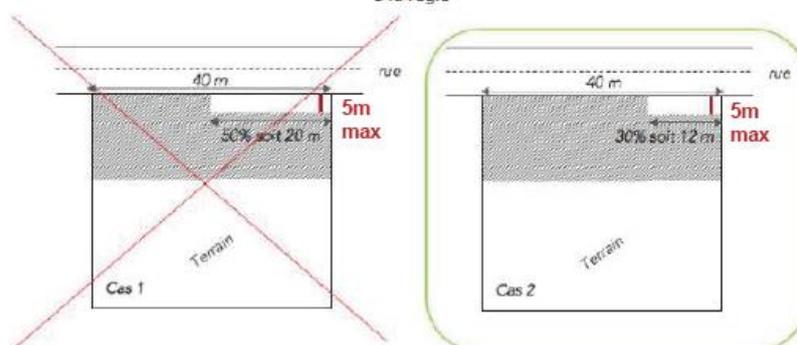
2 - Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis Blanc -trçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Une implantation différente de celles imposées ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

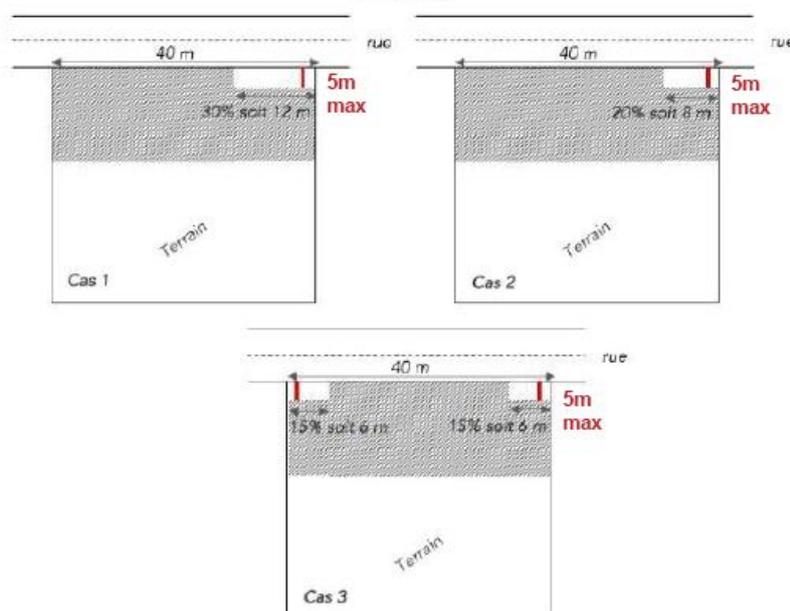
3 - Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 5 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle



Pour exemple - Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



5 - Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir peuvent être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

6 - Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

7 - La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

8 - Les balcons sont autorisés sauf en surplomb du domaine public.

9 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 m.

Dispositions particulières

1 - 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.

2 - Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

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

- Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul imposée.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 5 m.

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.6 :

Champ d'application :

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 2 mètres.

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

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

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.

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

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Pour le secteur UB2 :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. La marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

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

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

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 – UB.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 et paysagers qui les accompagnent.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ou emprises publiques, dans une bande comprise entre 3 et 5m
- 2- Les balcons et terrasses ne peuvent pas s'implanter dans la bande entre 0m et 3m.

Dans le secteur UB2 :

- 1 -Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- 2 -Un surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

- 1 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, celles-ci peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou respecter un recul de 1m au minimum.
- 2 - Les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 4m de longueur ; cette dimension sera portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.
- 3 - À l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes et qu'ils ne répondent pas aux dispositions ci-dessus.
- 4 - Des implantations différentes pourront être autorisées dans une limite de 20% :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;
- pour assurer un rythme de façade et rechercher une variation de l'implantation.

5 - Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés en limite séparative et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

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

7 - Dans le cadre des constructions neuves situées sur les zones UB1 et UB2, l'implantation devra être en retrait par rapport à l'alignement sur l'ensemble de l'opération. Seront autorisés les décrochés, en dehors de la marge de recul, pour assurer un rythme à l'opération.

Pour la commune de Vincennes – UB.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

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est prévue à l'article UB7, est augmentée de la largeur du recul, dans la limite de 5 mètres ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement . Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
 4. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
 5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
 6. lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.
-

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

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

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

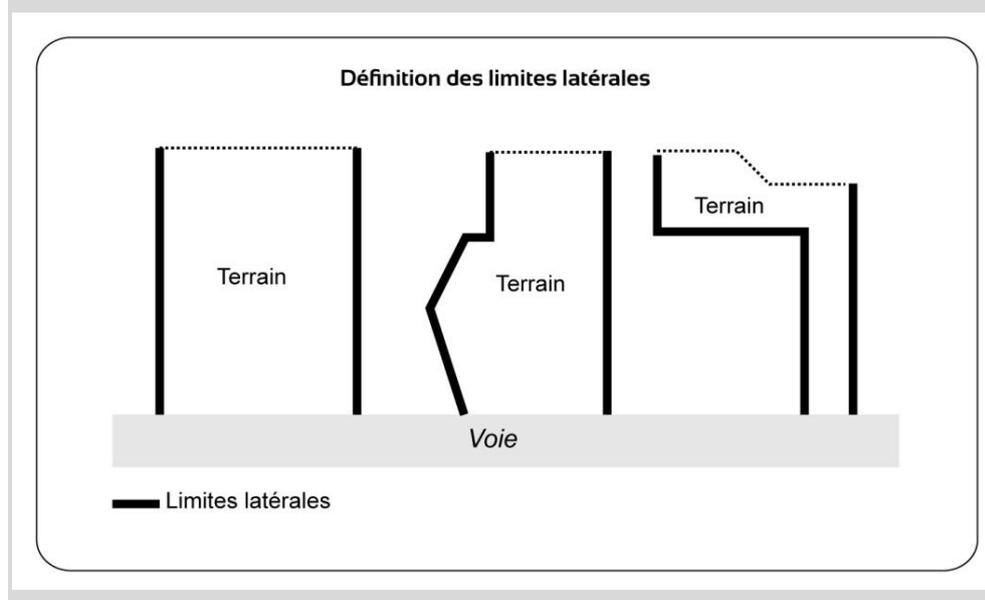
d - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

Dispositions communales :

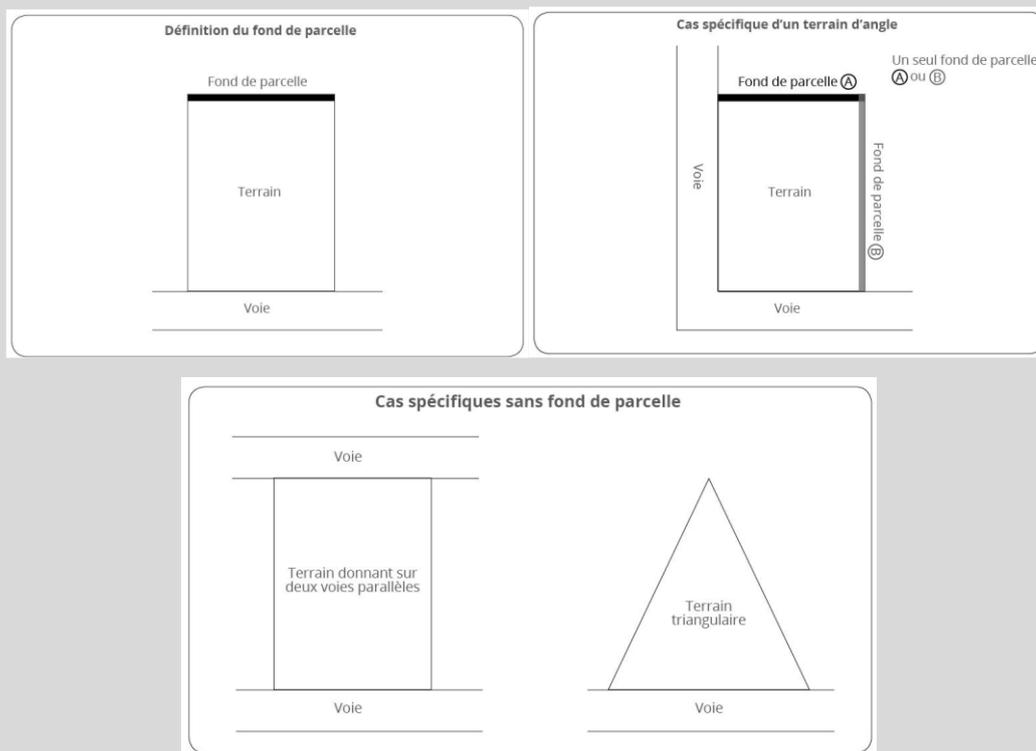
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.7 :

Champ d'application :

Limites séparatives latérales : Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, de manière perpendiculaire à la voie, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).



Limites en fond de parcelle : 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).



Vue directe :

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 terrasses, 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 1m²
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre 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

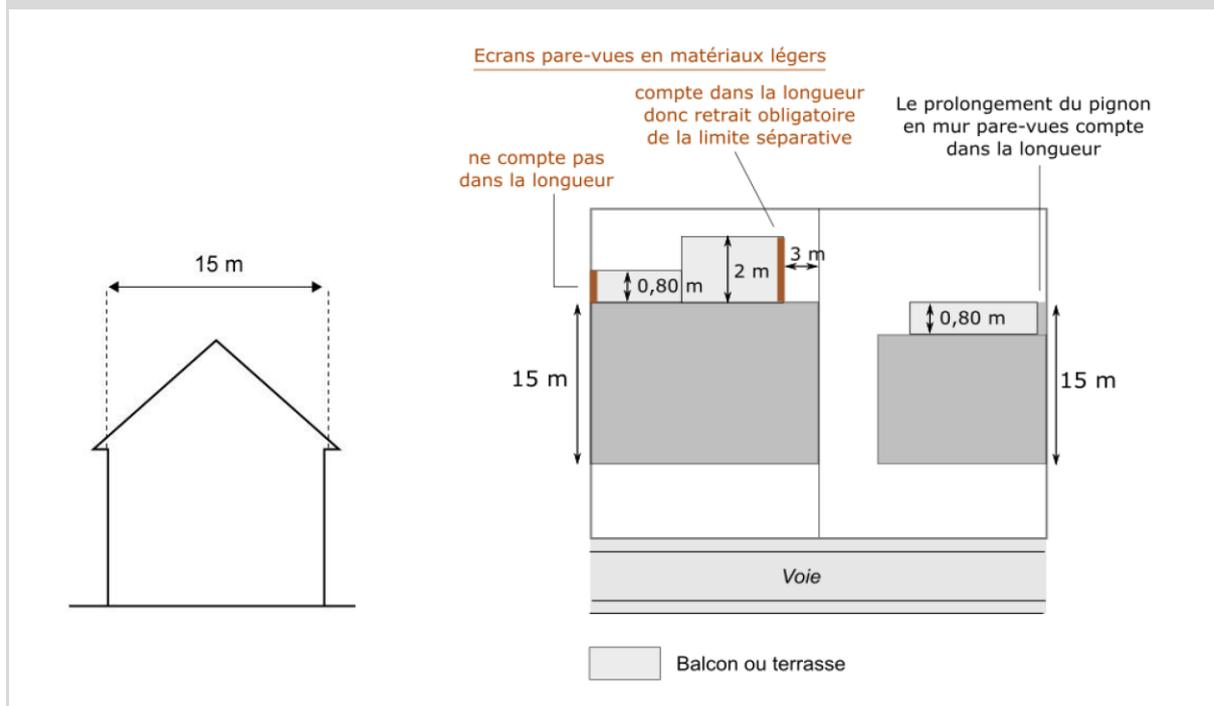
Mur pignon :

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.

**Dispositions générales :**

- 1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 2 - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- 3 - Spécifiquement en zone UBb, pour les unités foncières disposant d'une longueur de façade supérieure à 20 m, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2,50 m vis-à-vis des limites séparatives latérales.
- 4 - En cas de retrait :
 - Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
 - Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus. Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

5 - **En zone UB et en secteur UBb**, la longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

6 - Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe), les constructions seront implantées avec un retrait d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

7 - Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.

8 - Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

9 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

10 - Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparative sont interdits.

11 - Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 8 mètres de ces limites, devront présenter ; un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,9 mètre de hauteur (mur, paroi translucide, écran bois) »

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.7 :

Dispositions applicables aux secteurs :

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

Pour le secteur UB1 et le secteur UB1a :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait desdites limites.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur calculés à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres avec ou sans vues.

Pour le secteur UB2 :

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade et ne pourront pas être inférieures à 5 mètres par rapport aux limites séparatives, avec ou sans vues.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.7 :

Champ d'application :

Les baies éclairent :

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

Ne constitue pas une baie :

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

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

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

Dispositions générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

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

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

6 - L'implantation des piscines en limite séparative est interdite. Le retrait par rapport à la limite séparative devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres. Les piscines devront être pourvues de système de sécurité.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.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.

Dispositions générales :

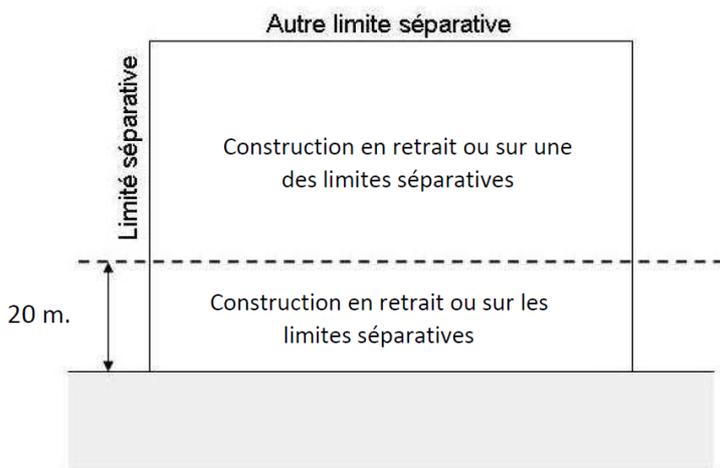
Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

En secteur UB1 et UB2 :

1 - Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

2 - Au-delà de la bande de 20 m., les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives.



En cas de retrait celui-ci devra être :

- de 6 m. minimum,
- ou de 2,50 m. minimum dans les cas suivants :
 - façade(s) 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.

En secteur UB3 :

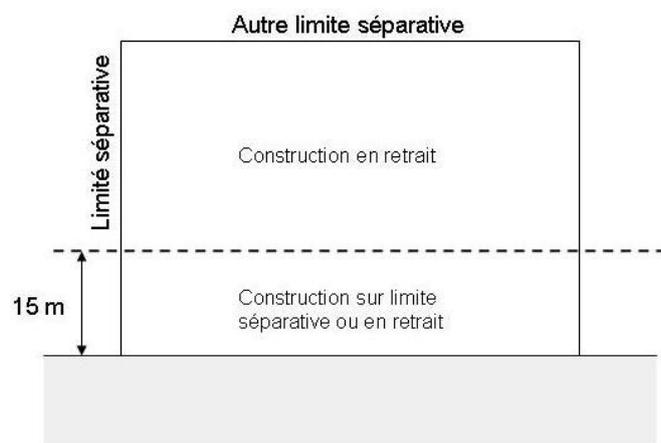
1 - Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparative(s), ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à 10 m.

En secteur UB4 :

1 - Dans une bande de 15 m. à compter de l'alignement des voies, les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

2 - Au-delà de la bande de 15 m., les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur deux limites séparatives.



En cas de retrait celui-ci devra être :

- de 6 m. minimum,
- ou de 2,50 m. minimum dans les cas suivants :
 - façade(s) 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 applicables aux EICSP ou opérations mixtes comprenant un EICSP :

En secteur UB1 :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
 - de 6 m. minimum,
 - ou de 1,50 m. minimum dans les cas suivants :
 - façade(s) 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

En secteur UB2 :

Les EICSP et opérations comprenant un EICSP doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou avec un retrait au minimum de 2 mètres

En secteur UB4 :

Les EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait :

- de 1,50 m minimum
 - dans le cas de façade(s) sans vues,
 - ou de 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
- 6 mètres minimum dans les autres cas.

Dispositions particulières

Pour UB1, UB2 et UB4 :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus :

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

- dans le respect des règles énoncées au 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 plus haut doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées dans les dispositions générales ci-dessus 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.

Pour l'ensemble de la zone :

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² 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.

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.

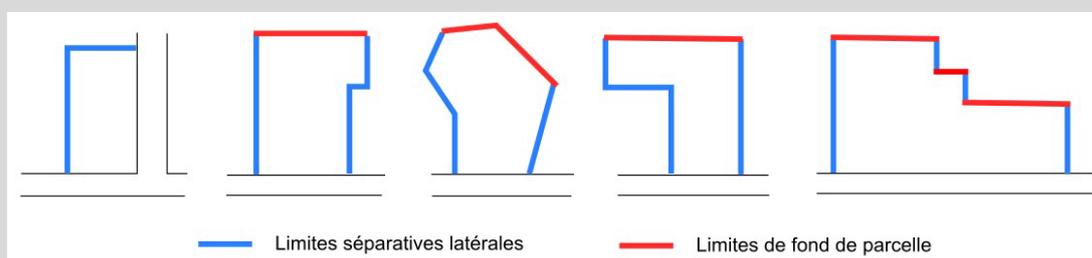
Terrasse ou balcon en limite séparative

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 – UB.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 :

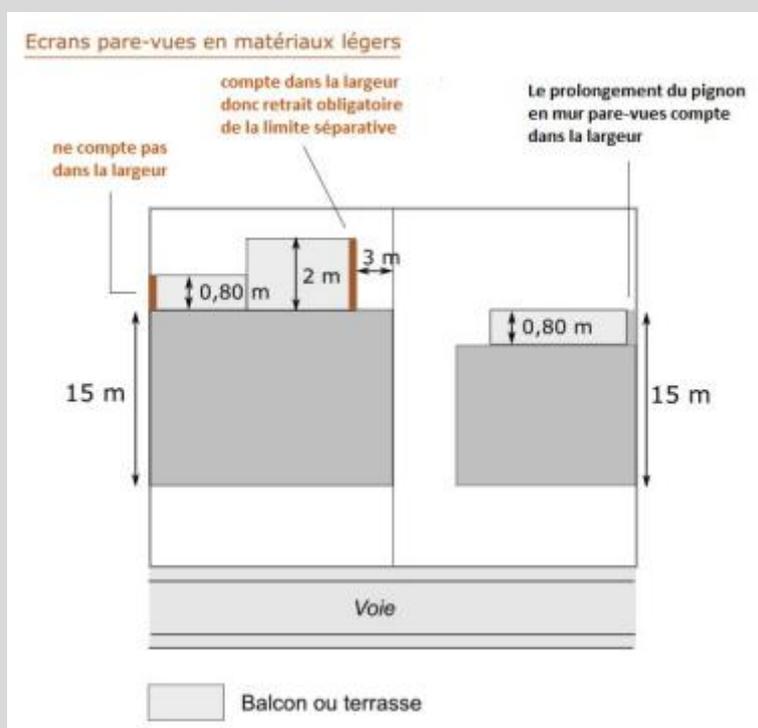
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),
- 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 :

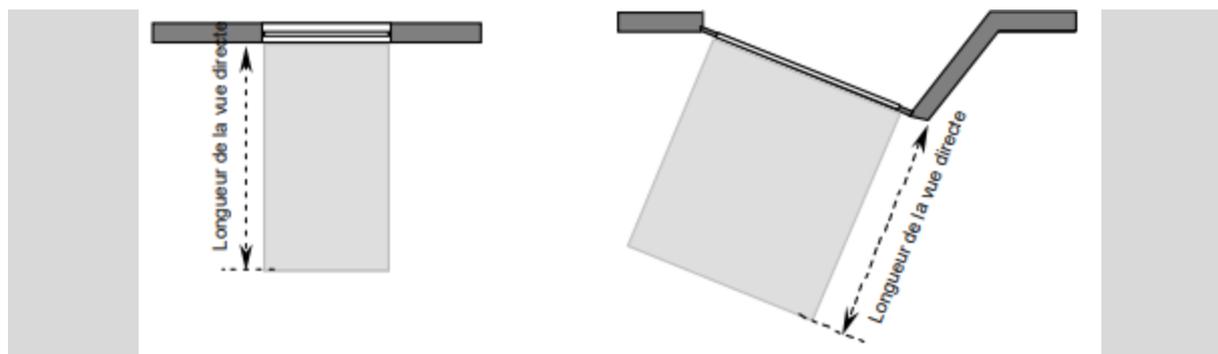
- compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.

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

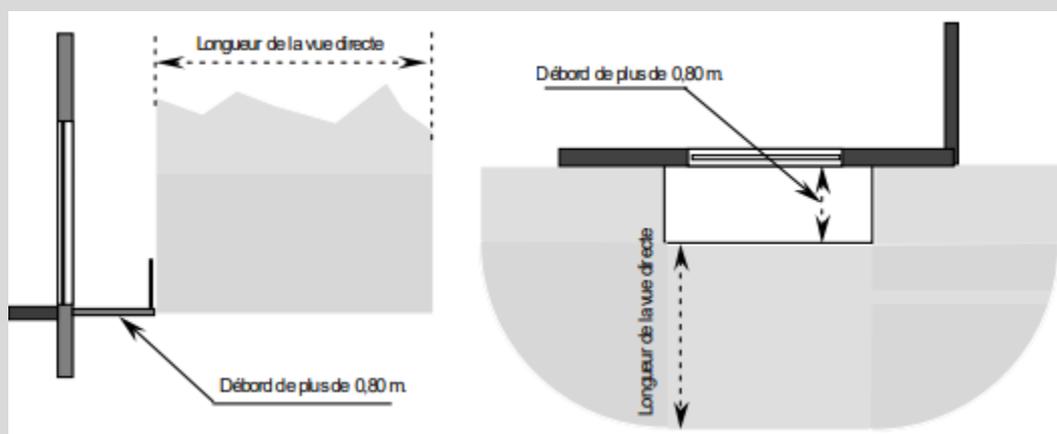


Baies :

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 comptés 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 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Règles générales :

1 - Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum imposée ou indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

2 - En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

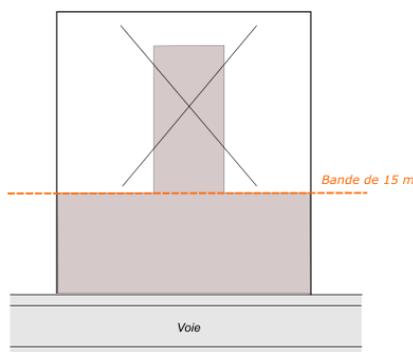
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

3 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul exigée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), il ne pourra pas y avoir d'avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation.



4 - Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Cette distance sera de :

- 5 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 10 m minimum en cas de baies.

5 - La largeur du pignon des constructions en limites séparatives est limitée à 15 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.

6 - Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositions figurant à l'article UB.6 s'appliquent.

7 - Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

Règles particulières

8 - En UB2d, il n'est pas fixé de règles.

9 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées à l'article UB.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative dans le respect des autres règles du présent règlement.

10 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article UB.7, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait

existant entre la construction et la limite de fond de parcelle dans le respect des autres règles du présent règlement.

11 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture-terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent.

12 - Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.

13 - Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle.

14 - Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.

15 - Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les annexes pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

16 - Les balcons et les terrasses situés à plus de 0,20 mètre du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

17 - 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.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.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'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

- 1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 36 mètres.
- 2 - Dans le premier tiers de cette bande, à compter de la voie, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans les deux autres tiers de la bande, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.
- 3 - Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.
- 4 - Toutefois, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit, alors, respecter les distances imposées par ladite servitude.
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation en retrait.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

- 1 - Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :
 - en retrait des limites séparatives latérales ;
 - en retrait de la limite de fond de terrain .
- 2 - Toutefois, une implantation en limite séparative est admise lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans les héberges de la construction sur laquelle elle s'adresse sur une distance au moins égale à celle des retraits imposés ci-dessus et dans le respect des hauteurs imposées à l'article 10.

Le calcul des retraits

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

- 1 - Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain :

2 - Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

Dans le cas où la limite de fond de terrain constitue également une limite avec une zone pavillonnaire (secteurs UP1, UP1a, UP2a, UP2b et UP2c), le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

Règle applicable dans des cas particuliers

3 - Un retrait moindre que celui prévu dans cet article peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au présent article ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UB.8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue au présent article.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

Règles d'implantation

1 - Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

2 - Toutefois, lorsque la limite de fond de terrain correspond à la limite d'une zone UP1 (secteurs UP1 et UP1a), les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite.

3 - Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolé à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.

Calcul des retraits

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain en limite de la zone UP1 (UP1 ou UP1a)

L'implantation des constructions doit respecter, par rapport à une limite séparative de fond de terrain correspondant à une limite d'une zone UP1 (UP1 ou UP1a), un retrait minimal de :

- 6 mètres en **secteur UB2** ;
- 8 mètres en **secteur UB2a**.

Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-

dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au présent article.

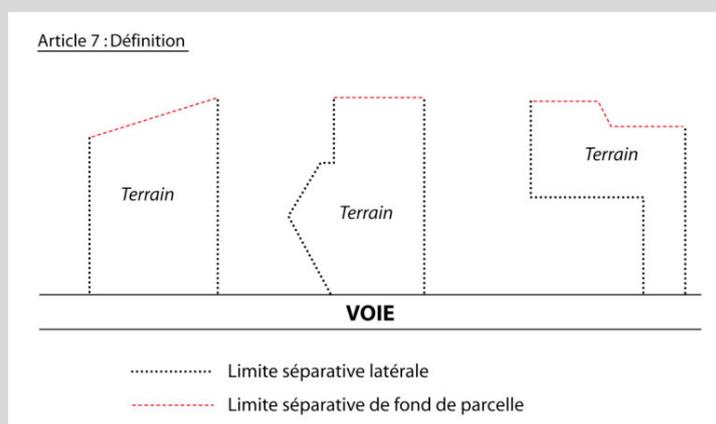
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UB.8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue au présent article

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.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 assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant 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 - Les constructions peuvent s'implanter :
 - sur une ou plusieurs des limites séparatives ;

- en retrait.

2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg :

Les constructions doivent s'implanter en retrait :

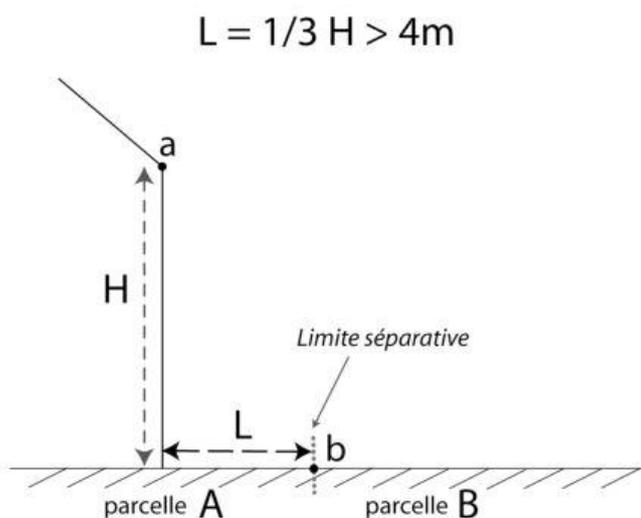
- dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM ;
- et par rapport à / aux limite(s) de fond de parcelle.

3 - Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

4 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.

5 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade.

6 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



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

Dispositions particulières

8 - 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.

9 - 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 et L.151-23.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.7 :

Champ d'application :

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, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- 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 perrons.

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 (articles 6, 7 et 8).*

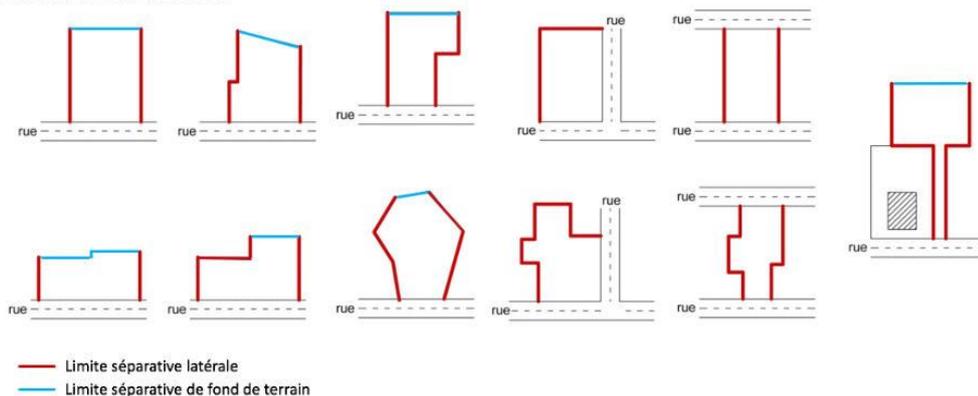
Baie :

- *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.

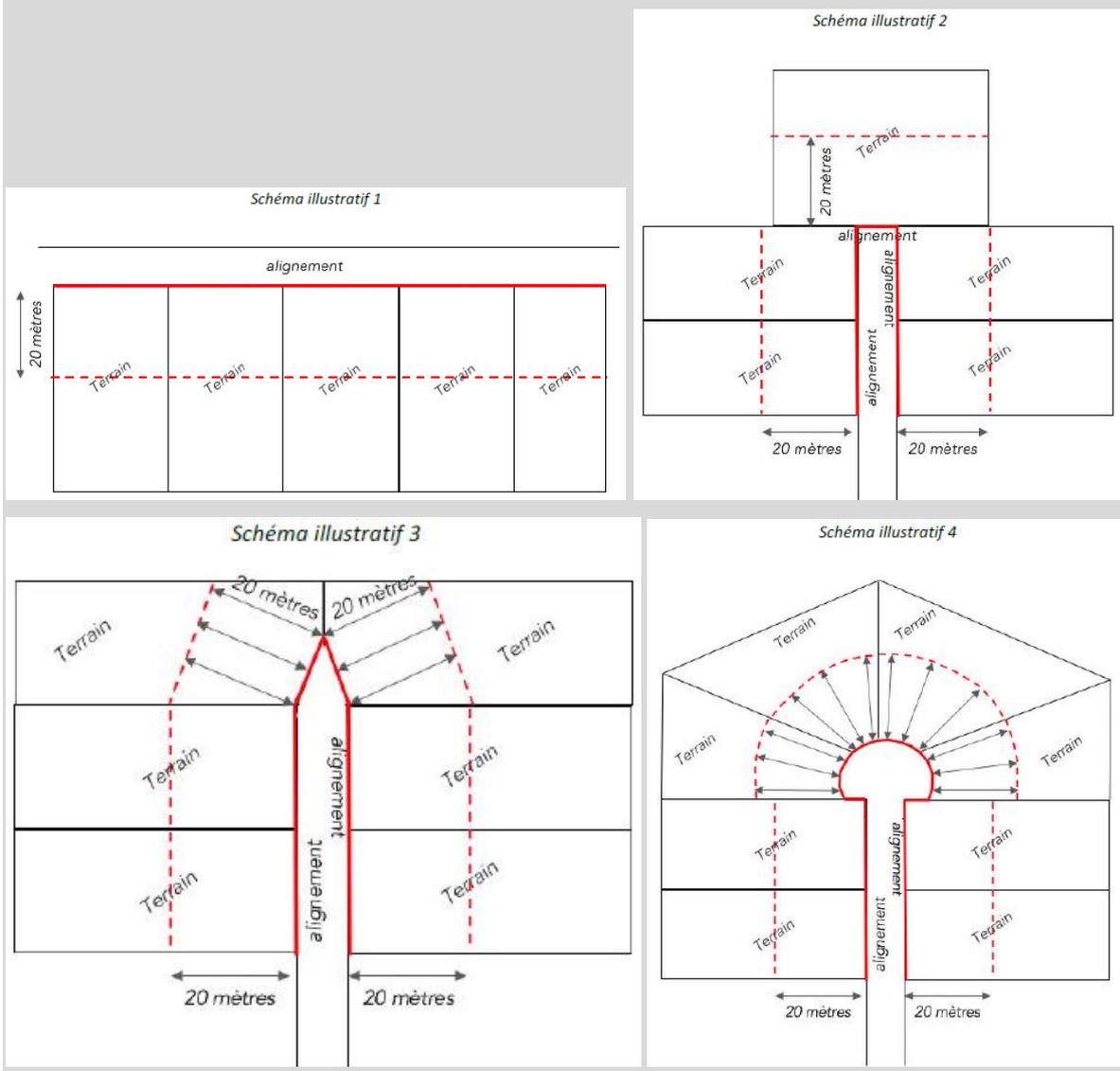
DEFINITION LIMITES SEPARATIVES



• *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 :



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

Dispositions générales :

1 - Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

2 - Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

3 - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

4 - L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

5 - En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale.

6 - En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

7 - Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

8 - Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

9 - Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

10 - Pour l'application de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

11 - Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

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

- Soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative et être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

Cette règle s'applique également aux toitures terrasses mais ne s'applique pas pour les retraits en attique pourvus d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

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

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

14 - Dans tous les cas, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

Dispositions particulières

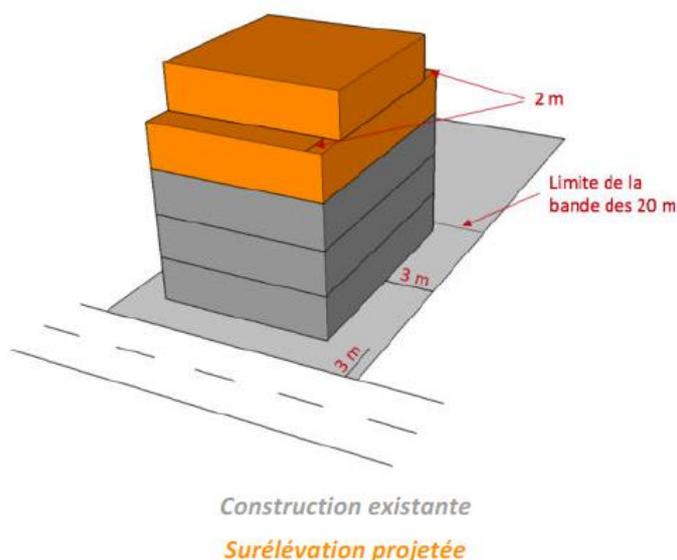
1 - Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

a) Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement :

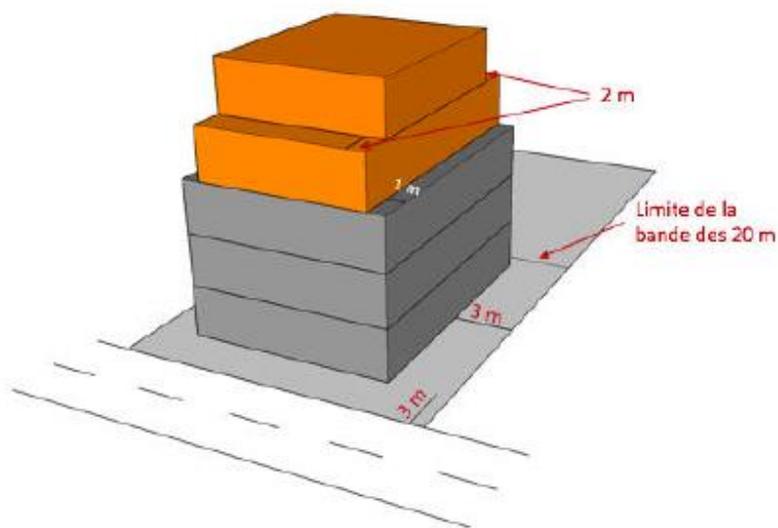
- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives ;
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Pour exemple - Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



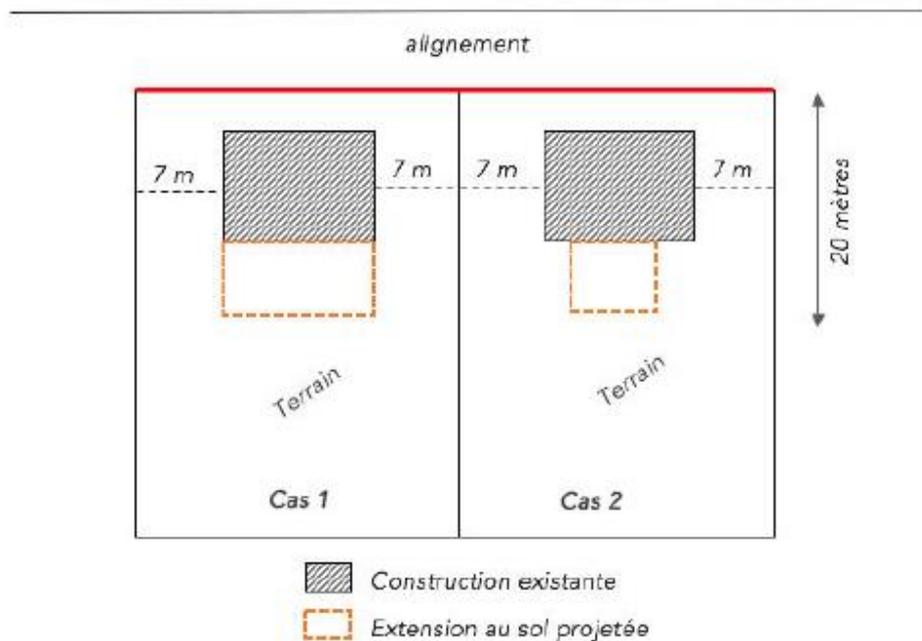
Construction existante

Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 2 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales

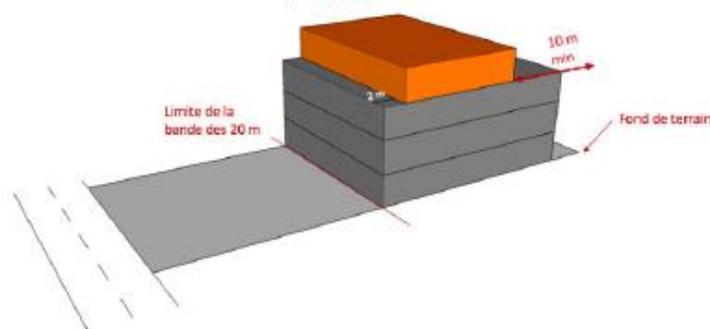


b) Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

Pour exemple - Schéma illustratif 3 : cas d'une surélévation

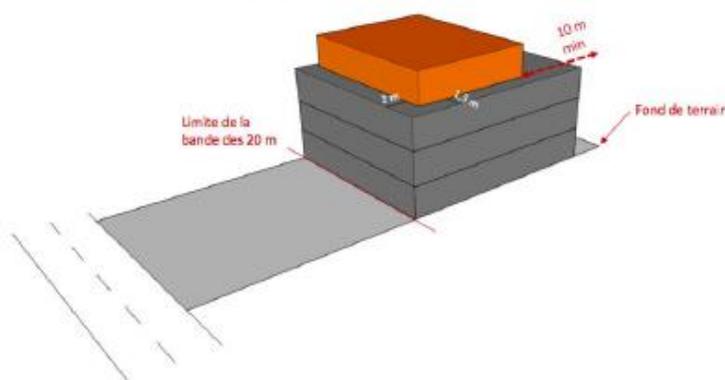
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

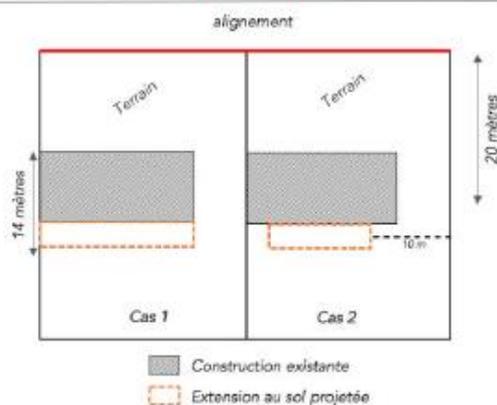


Construction existante

Surélévation projetée

Pour exemple - Schéma illustratif 4 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants / Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



2 - Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés dans les dispositions générales, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 mètres,
- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

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.

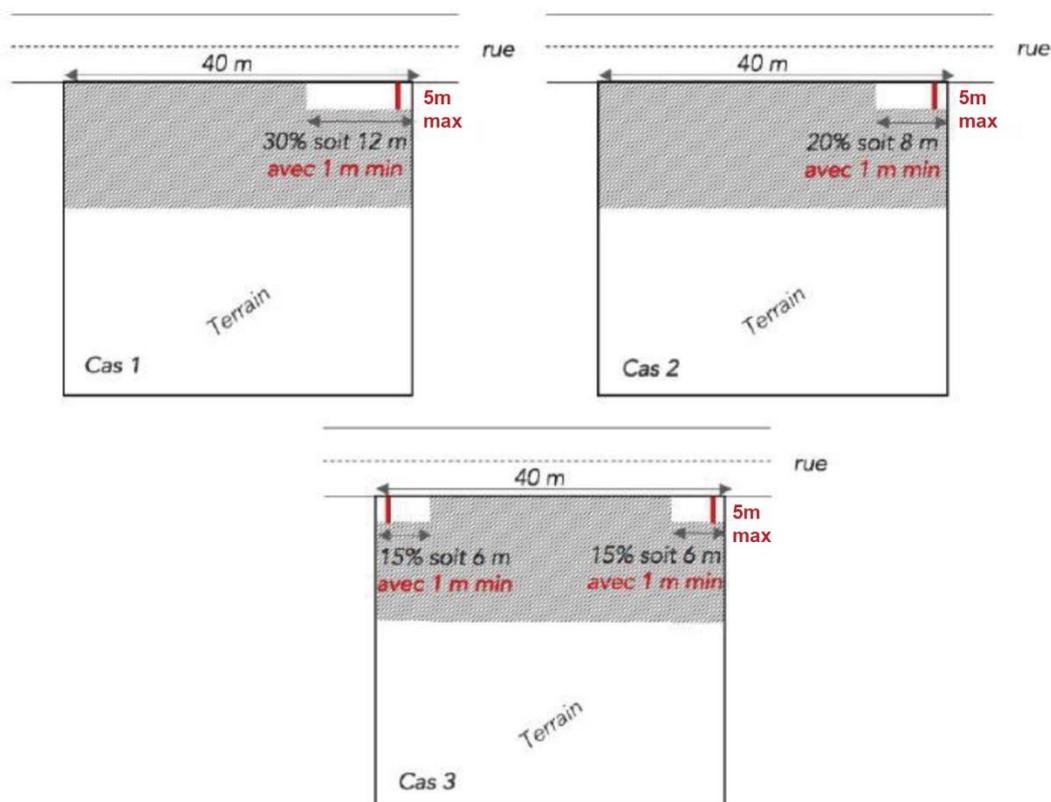
4 - Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article UB.6, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

Pour exemple - Schéma illustratif

Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion

Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion

Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



Pour la commune de Saint-Maurice – UB.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°.

Pour le secteur UB1 :

- 1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
 - au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.
- 3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul règlementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :
 - soit en limite séparative ;
 - soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul , à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).
- 4 - Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 0,5 mètre.

Pour le secteur UB2 :

Les constructions s'implanteront en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique), ou en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

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

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

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

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

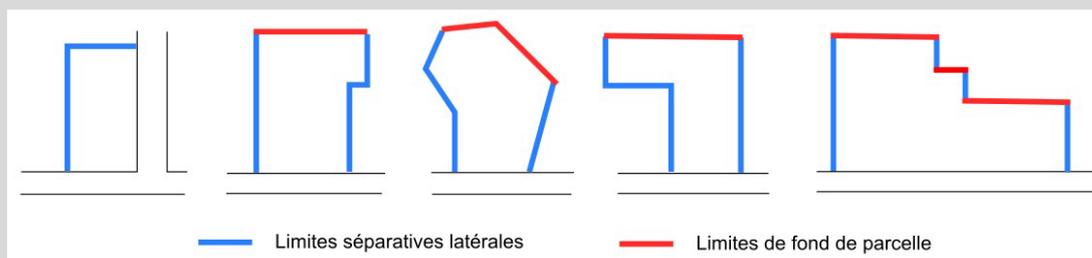
Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.7 :

Champs d'application :

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



Vues directes :

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

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

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

Règle générale :

- 1 - En limite de fond de parcelle, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum.

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

3 - Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucides). Pour les implantations à moins de 4m, il pourra être dérogé à la règle ci-avant pour des motifs de bonne intégration urbaine sur rue.

4 - Pour les piscines, le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

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

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

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

8 - Les règles d'implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle pourront être adaptées à l'implantation de la construction existante (en retrait de ces limites) dans le respect des règles de vues précédemment citées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux dites règles ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés à la distribution d'énergie ;

9- Toute ouverture et tout dispositif opaque/translucide sur les constructions implantées en limites séparatives sont interdits.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

En dehors du secteur d'OAP Route de Bry :

1 - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

2 - En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Dans le secteur d'OAP Route de Bry :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance de 5m minimum.

Pour le secteur UB2 :

1 - Les constructions nouvelles situées en front bâti le long de la voie doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

2 - Les constructions nouvelles situées en second rang peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport à celles-ci.

3 - En cas de retrait, celui-ci sera de 5m minimum.

Pour la commune de Vincennes – UB.7 :

Champ d'application :

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



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

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

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

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

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;

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

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

Dispositions générales :

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dans le secteur UB1a et UB1b : en application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans le secteur UB1b : La bande de constructibilité principale est portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) et pour les commerces et activités de service.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait , la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 5.12.1m- grille patrimoniale pour la commune de Vincennes en annexe du règlement) ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait , l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
5. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives ;
6. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
7. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

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

Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions de l'article 7.

Toutefois, sont tolérés :

- Les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².
- **Dans le secteur UB1** : les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol ;
4. **Dans le secteur UB1**, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 3.3 – Annexes du règlement) ;

Dans le secteur UB1, la hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres.

Le calcul des retraits

Pour les parties de construction comportant des baies

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UB.11 ;
 2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UB.8 ;
 3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
 4. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
-

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.8 :

Règle générale :

a - **La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière** est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la **demi-hauteur** de la façade du bâtiment ($L=H/2$), avec :

- **$L=H/2$ avec 8 mètres minimum** si la façade comporte des vues directes ;

- $L=H/2$ avec 4 mètres minimum dans le cas contraire.

Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe ou une piscine ou bassin couverts.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.8 :

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.8 :

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.

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

Règle générale :

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

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

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

4- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.8 :

Les constructions non contigües 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 :

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

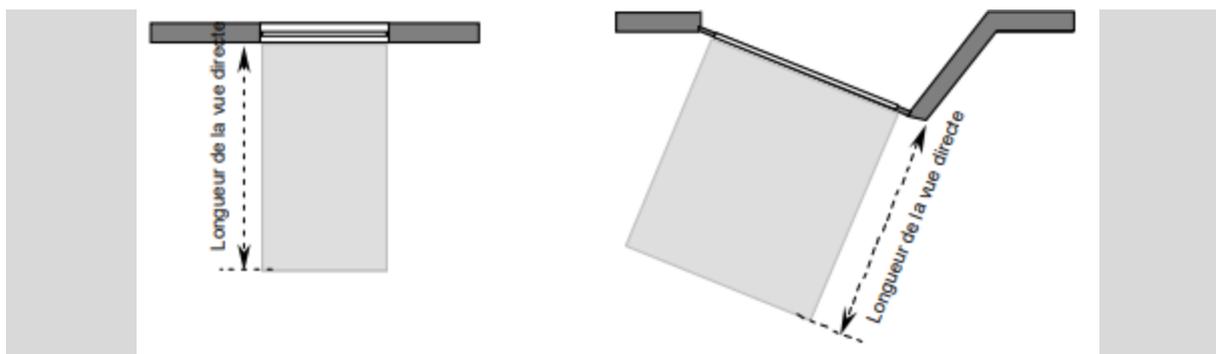
La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux EICSP.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne– UB.8 :

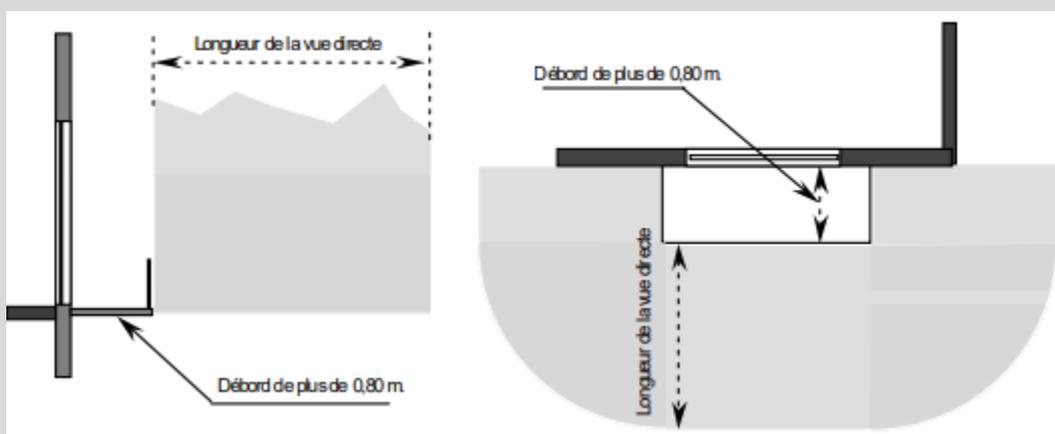
Champ d'application :

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 comptés 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 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - Dans l'ensemble de la zone sauf en UB2c et UB2d :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- À la hauteur du bâtiment le plus haut, en son point le plus haut, (soit L=H) avec au minimum 12 mètres en cas de baies.
- 12 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.

2 - Pour le secteur UB2c :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.
- 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.

3 - Pour le secteur UB2d :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à 12 m.

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

5 - Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comporte des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.

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

7 - 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.

8 - En cas d'établissement d'une cour commune, il sera fait application du présent article qui fixe la distance entre deux bâtiments.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.8 :

Champ d'application :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non

compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

Pour le secteur UB1 :

- 1 - La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres.
- 2 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

- 3 - La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la façade de la construction projetée ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies ;
 - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction projetée ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies .
- 4 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.8 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.8 :

Champ d'application :

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 (articles 6, 7 et 8).

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 pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

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, et escaliers d'accès.

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

Dispositions générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades doit être au moins égale en tout point à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.8 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.8 :

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de

L'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

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

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

Règle générale :

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, le retrait minimum autorisé est de 8 m entre deux balcons et de 10 m de façade à façade ;
- entre deux constructions non contiguës, sans vue directe et y compris les annexes, le retrait minimum autorisé est de 5 m ;

Dispositions particulières :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée

Pour la commune de Vincennes – UB.8 :

Dispositions générales :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

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

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Une distance entre deux constructions différente peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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 :

1 - Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade 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., ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

2 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale :

- à 50% en **zone UB et secteur UBa**,
- à 40 % en **secteur UBb**

pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UB.14.

3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront bénéficier d'une emprise au sol qui pourra être portée jusqu'à 60 %.

Pour le secteur UB et UBa :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m² maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m².

Pour le secteur UBb :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes ne pourra excéder 20 m² maximum de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol. Les garages sont également considérés comme des annexes, leur superficie ne doit pas dépasser 25m².

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 et le secteur UB1a :

Pour toutes les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de « Commerces et activités de service », ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » autorisées dans la zone, l'emprise au sol peut être portée à 70%, l'emprise des niveaux de logement restant limitée à 50%.

Pour le secteur UB2 :

Pour toutes les constructions à destination de logement, les constructions à destination de « Commerces et activités de service » ainsi que les « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », autorisées dans la zone, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses et oriels.

Dispositions générales

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Pour le secteur UBb :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 55% de la superficie totale du terrain.

Pour les secteurs UBa et UBb :

- Au-delà de la bande des 20 mètres, l'extension des constructions existantes dans la continuité du bâti existant est autorisée dans une emprise de 15m² maximum.

Dispositions particulières :**1- Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

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

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

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

3 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.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 à l'ensemble de la zone sauf UB3 (non-règlementé) :**Dispositions applicables aux EICSP :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UB1a et UB1b :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Dans une bande de 20 m. comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) :

a) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun :

L'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à 100 % de la bande de 20 m. définie par rapport à l'alignement de cette voie.

b) En bordure des autres voies :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 90 % de la bande de 20 m. définie par rapport à l'alignement de la voie en question.

2 - Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 20 % de la superficie du terrain située au-delà des bandes 20 m.,
- et 50 % pour les constructions destinées aux commerces et activités de services dont la hauteur maximum au faitage ou à l'acrotère ne dépasse pas 4m.

Pour le secteur UB2 :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP :

1 - En UB2 hors UB2a, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

2 - En UB2a, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UB3 :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour le secteur UB4 :

Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie) :

- En bordure de l'Avenue Jean Jaurès et de la rue Chapsal, l'emprise au sol des constructions pourra s'établir jusqu'à 100 % de la bande de 15 m. définie par rapport à l'alignement de cette avenue.
- En bordure des autres voies, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 90 % de la bande de 15 m définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.

Nota : Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de 15 m rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.

2 - Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain située au-delà des bandes 15 m. Ce pourcentage étant porté à 50 % pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faitage ne dépasse pas 3,50 m.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.9 :

Champ d'application :

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

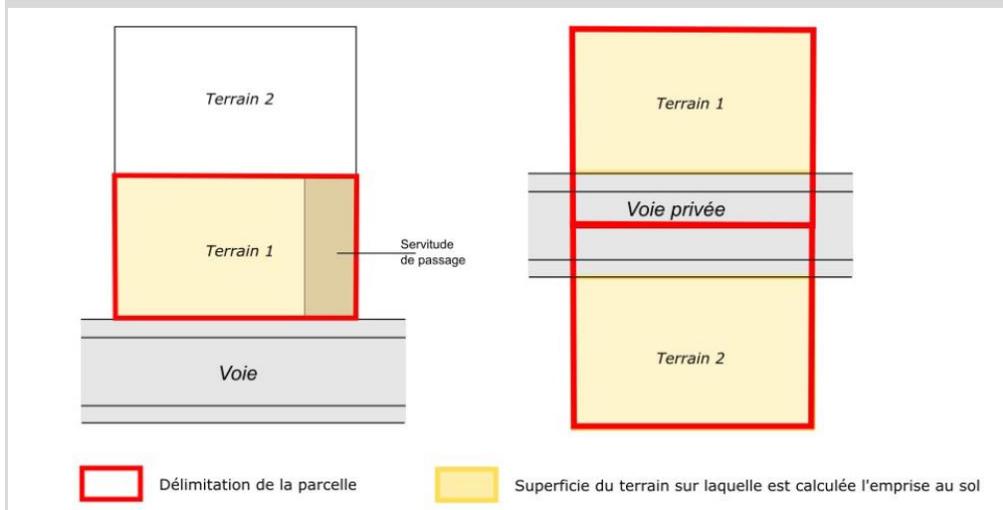
- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,
- les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les balcons,
- les piscines, couvertes ou non, enterrées (y compris la margelle).

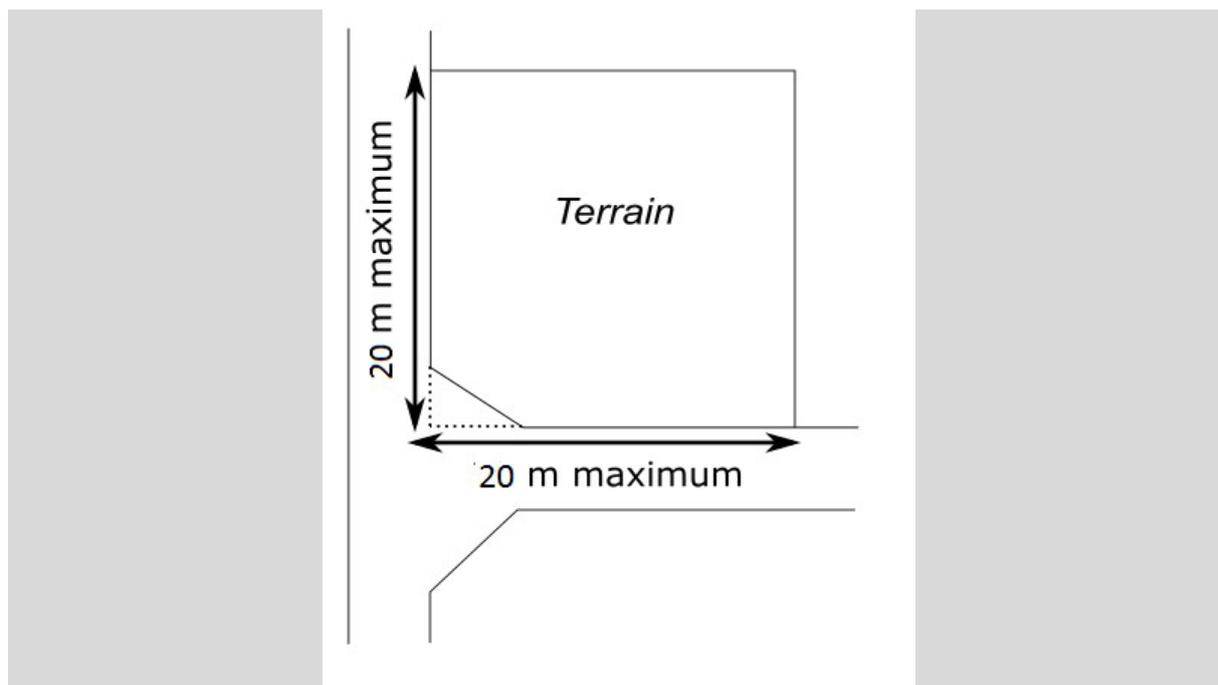
Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

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.



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies. Pour ce calcul, le terrain pris en compte correspond à l'unité foncière dans sa totalité.

**Dispositions applicables aux secteurs :****Pour les secteurs UB1a et UB1b :**

- 1 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie au présent article pourra être dépassée dans la limite de 75% maximum.

Pour le secteur UB2a :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UB2b :

- 1 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
 - pour du logement : 50% de la superficie de l'unité foncière,
 - pour de l'activité : 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie au présent article pourra être dépassée dans la limite de 90% maximum.

Pour le secteur UB2c :

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

- 1 - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- 2 - 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.
- 3 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.9 :**Champ d'application :**

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :**Pour le secteur UB1 :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est variable selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80 % de la superficie de terrain concernée. Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 100% ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % de la superficie de terrain concernée et à 60% pour les constructions à destination d'un service public.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.

2 - Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce ou de l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 75%.

Dispositions particulières

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une emprise au sol supérieure à celle définie ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

2 - Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10 m² en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.9 :**Champ d'application :**

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus de 1 mètre de profondeur,*

- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions générales :

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg.
- 3 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 5 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.
- 6 - La superficie maximale des annexes est de 20 m² de surface de plancher.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.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 2m²,*
- *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 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

Dispositions générales

1 - À l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement ou du filet d'implantation obligatoire lorsqu'il existe :

- l'emprise au sol ne peut dépasser 70% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Au-delà de la bande de 20 m l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 10% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dispositions particulières

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.9 :

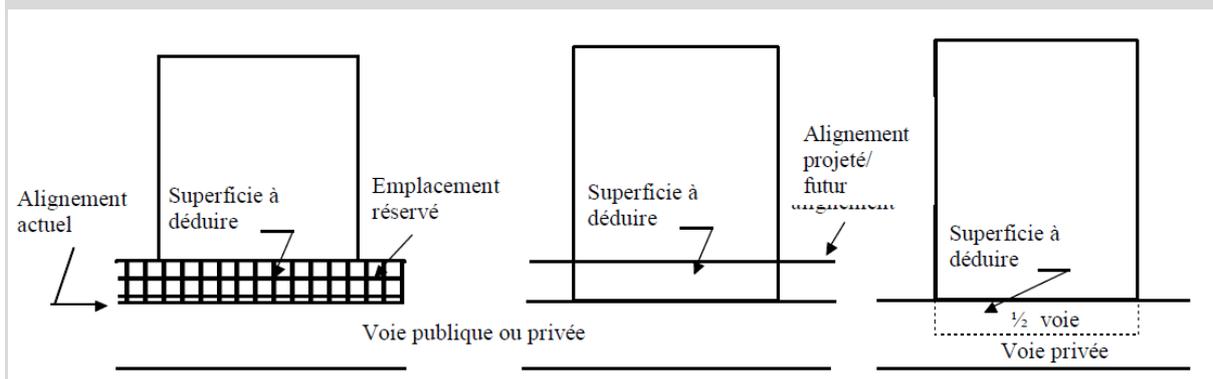
Champ d'application :

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

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

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

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



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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UB2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.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 dispositifs de soutien*
- *l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règles.

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

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

Pour le secteur UB2 :

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, il peut être autorisé un dépassement de l'emprise au sol maximum autorisée au premier alinéa du présent article, dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, objet de la réhabilitation.

Pour la commune de Vincennes – UB.9 :

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,75 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est situé dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou lorsqu'il s'agit de commerces et activités de service.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50. L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

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

- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 5% de la superficie totale du terrain .
-

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.10 :

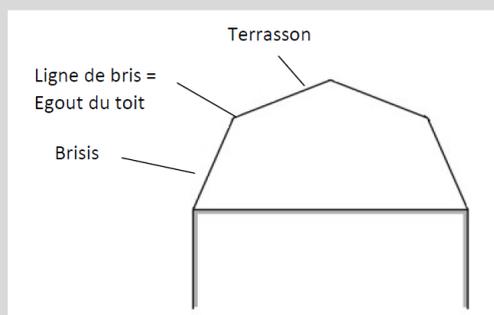
Champ d'application :

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 volume, ce dernier représentant une parallèle prise par rapport au niveau du terrain naturel.

Toit à la Mansart : toiture mise au point par l'architecte François Mansart (1598-1666). Elle est à pans brisés composée d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à la zone :

Hauteur maximale des constructions principales

1 - La hauteur maximale des constructions au faitage ou au point le plus haut ne pourra excéder :

- 15 mètres en **zone UB** ;
- 15 mètres **en secteur UBa** ;
- 12 mètres **en secteur UBb** ;

2 – Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

Hauteur maximale des annexes :

3 - La hauteur maximale des annexes édifiées en limite séparative n'excédera pas 2,5 mètres. Les annexes non édifiées en limite séparative n'excéderont pas 4 mètres au faitage.

Règle d'épannelage :

4 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Cas particuliers

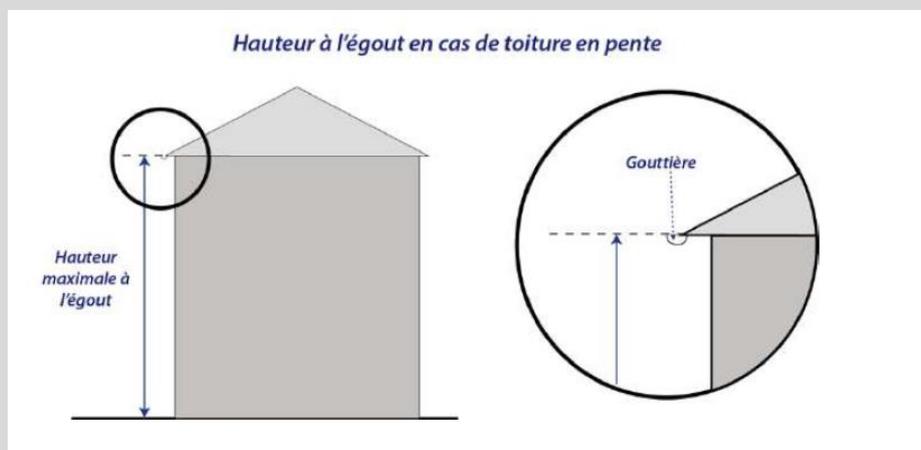
5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

2 - Pour les constructions à toiture à pentes, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur au faitage. Pour les constructions disposant d'une toiture-terrasse, la hauteur au point le plus élevé correspond à la hauteur à l'acrotère.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.10 :

Champ d'application :

1 - La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

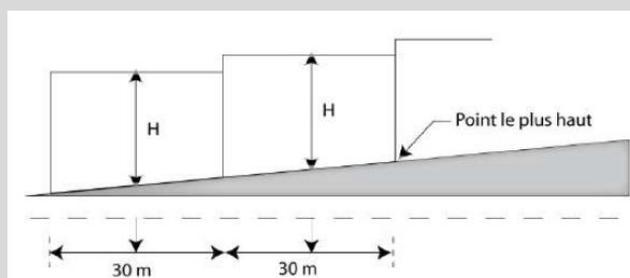


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- 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 :

1 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

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

Dispositions applicables dans le secteur UB1 :

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

Le RDC de grande hauteur est obligatoire uniquement pour les RDC à destination commerciale.

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

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

Dispositions applicables dans le secteur UB1a :

L'avenue de la République :

Ce court linéaire présente une section urbaine composée de petits bâtiments implantés à l'alignement et sur les limites séparatives d'étroites parcelles. Ces petites unités foncières abritent des bâtiments généralement à un étage, composé d'un rez-de-chaussée à destination de commerces, d'un étage à destination d'habitation lié au bail commercial et couvert par des toits en pente dont la ligne de faitage est indifféremment parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Ce front urbain fait face à un linéaire important des bâtiments collectifs d'habitation de la Cité-Jardins, inscrits dans le mouvement moderne. Composées de quatre étages sur rez-de-chaussée, couverts par un toit-terrasse, les façades sont construites en briques recouvertes d'enduit projeté sur les étages courants, et couronnées par le dernier étage en brique apparente.

Le rythme horizontal de ce linéaire est en confrontation avec le rythme vertical serré des petites maisons de l'avenue de la République.

Règles spécifiques au secteur UB1a

Toute construction neuve ou extension ou amélioration sera soumise au respect des caractéristiques patrimoniales de la cité-jardin :

- hauteur en concordance avec les bâtiments de la Cité Jardins situés en face ;

Dispositions applicables dans le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout et 13 mètres à l'acrotère, avec 4 niveaux maximum, soit R+2+C/A.

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.10 :

Champ d'application :

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

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

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, quel que soit le débord.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – **En secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faitage

2 – **En secteur UBb**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

4 - Dans les cas des voies dont la largeur est inférieure à 8m au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite voie, majorée de 4 m (soit $H = L + 4$).

Dispositions spécifiques :

1 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UB.11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Cas particuliers des villas

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

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

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

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

3 - Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Vues remarquables » est interdite. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions définies pour chaque vue sur les fiches réglementaires particulières annexées au présent règlement, et synthétisées sur l'annexe au document graphique réglementaire.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire par un cône de vue de couleur noire, sont figurés sur un plan spécifique annexé au document graphique réglementaire, et sont listés dans l'annexe du règlement.

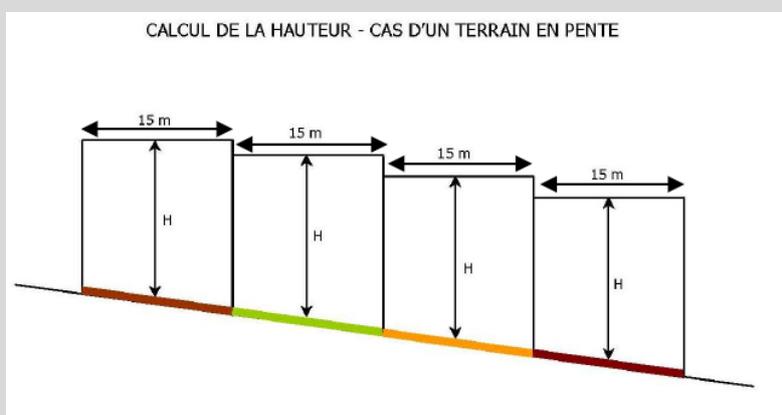
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.10 :

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 aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - Dans les constructions nouvelles, la hauteur sous plafond dans les étages devra être au minimum de 2,70m.

2 - La hauteur maximale des EICSP n'est pas règlementée.

En cas d'opérations mixtes comportant un EICSP, la hauteur maximale applicable sera celle des opérations hors EICSP, règlementée à l'article UB.10., y compris pour les EICSP dans l'opération.

3 - La hauteur maximale pourra être majorée partiellement de l'équivalent d'un niveau de la construction projetée, afin de permettre le raccordement ou le recouvrement plus harmonieux d'un pignon existant plus élevé ; cette majoration ne pourra concerner plus des 2/3 de la largeur de la façade de la construction projetée.

En UB1a :

1 - Dans une bande de 20 m. à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 20 m. :

- a) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun, la hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 m. à l'égout
 - et 18 m. au faitage ou à l'acrotère (soit R+4).
- b) En bordure des autres voies la hauteur maximale des constructions est de :
 - 11 m. à l'égout
 - et 14 m. au faitage ou à l'acrotère.

2 - Au-delà de cette bande de 20 m., la hauteur maximale des constructions est de :

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

En UB1b :

La hauteur maximale des constructions est de :

- 14 m. à l'égout
- et 17 m. au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UB2 :

1 - Dans une bande de 30 m. à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est de :

- 15 m. à l'égout

- et 18 m. au faitage ou à l'acrotère

2 - En dehors de la bande de 30 m. à compter de l'alignement du boulevard du Maréchal Leclerc, de la rue de Paris et de la rue Henri Barbusse et sur l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est de :

- 12 m. à l'égout
- et 15 m. au faitage ou à l'acrotère

Dans le secteur UB3 :

Les hauteurs maximales au faitage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de 62 m. N.G.F.

Dans le secteur UB4 :

1 - Dans une bande de 15 m. à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 15 m. :

- a. En bordure de l'avenue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 m. à l'égout
 - et 18 m. au faitage ou à l'acrotère.
- b. En bordure de la rue Chapsal, la hauteur maximale des constructions est de :
 - 12 m. à l'égout
 - et 15 m. au faitage ou à l'acrotère.

2 - Au-delà de cette bande de 15 m., la hauteur maximale des constructions est de 7 m. à l'acrotère ou au faitage.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.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).

Les édicules et ouvrages techniques ne peuvent représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture-terrasse. Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

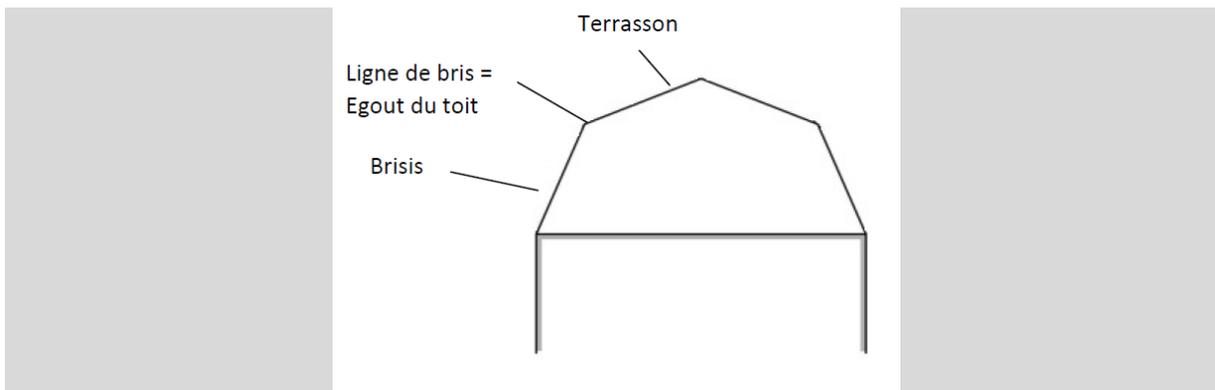
En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2,5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

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

Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

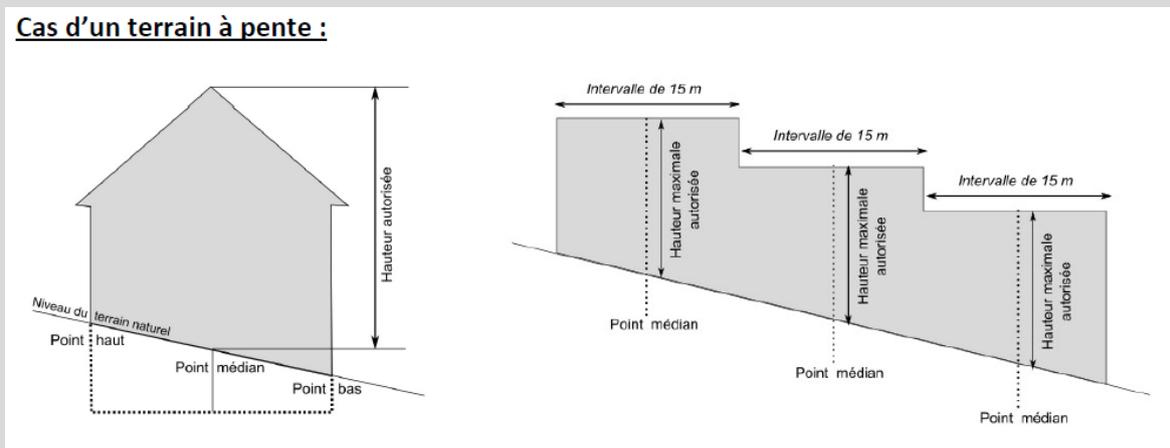
Cas des toitures à la « Mansart » :

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



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.

Cas d'un terrain à pente :



Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² (qu'elles soient closes ou non) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2.60 m.

Prospect : La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue et sur toutes les parties du bâtiment. Elle se calcule depuis l'alignement opposé. Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies.

A - Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

Sauf mention contraire au plan des hauteurs (4-4b), dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou la marge de recul imposé(e), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **En UB1a** : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage ou à l'acrotère et doit correspondre à un gabarit maximum de R+4+attique
- **En UB1b** : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage ou à l'acrotère et doit correspondre à un gabarit maximum de R+3+attique

Dans le secteur UB2 :

Sauf mention contraire au plan des hauteurs (4-4b), dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou la marge de recul imposé(e), la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **En UB2a, UB2c et UB2d** : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faitage ou à l'acrotère ;
- **En UB2b** : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage ou à l'acrotère.
- **En UB2c**, il n'est pas fixé de bande de constructibilité à l'intérieur du périmètre constitué des rues de Belfort et de Colmar et la voie ferrée.
- **En UB2d**, il n'est pas fixé de bandes de constructibilité pour la prise en compte de hauteur.

B - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan des hauteurs (4-4b).

Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée est réduite par rapport à la règle indiquée dans cet article. Les hauteurs maximales autorisées indiquées au plan 4-4b sont de :

- Pour les secteurs hachurés en orange (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
 - 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage, ou 12 m à l'acrotère.
- Pour les secteurs hachurés en rouge (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
 - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;
- Pour les secteurs hachurés en violet (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
 - 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage, ou 18 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs orange, rouge et violet, au-delà de la bande de 15 m, les règles définies dans cet article s'appliquent.

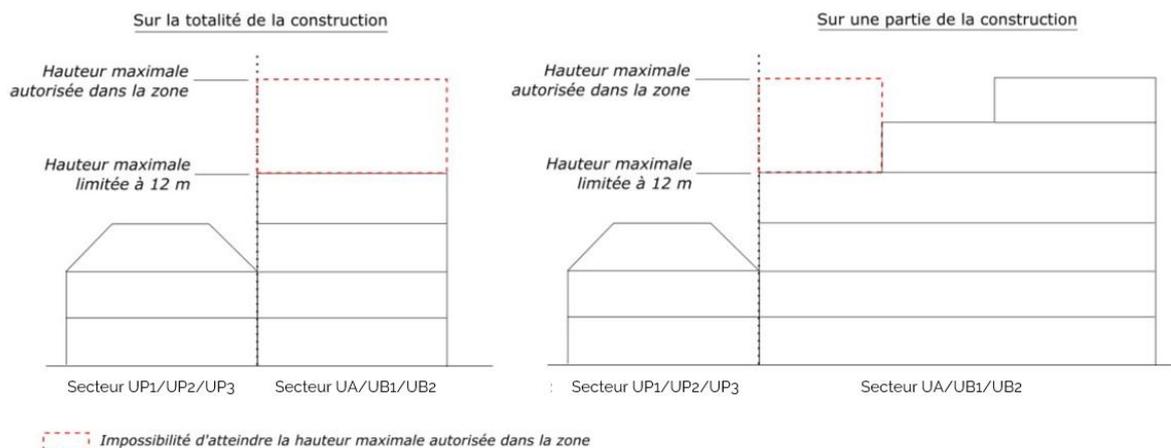
- Pour les secteurs hachurés en bleu foncé (sur l'ensemble de la parcelle) :
 - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs bleu foncé, au-delà de la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul, les règles définies dans cet article ne s'appliquent pas.

2 – Hormis pour les secteurs UB2c et UB2d, au-delà de la bande de 15 mètres comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

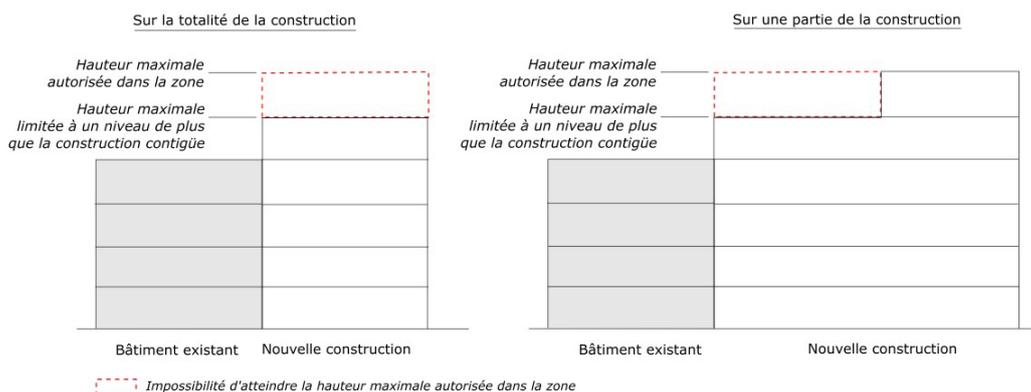
- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

3 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone pavillonnaire (**zone UP**) afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone pavillonnaire (**zone UP**), soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



Impossibilité d'atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone

4 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article pourra être imposée si le projet est contigu d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



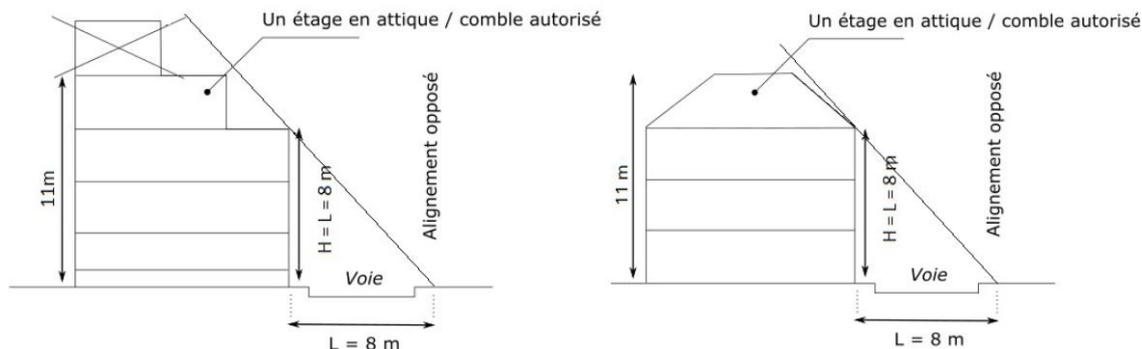
Impossibilité d'atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone

C - Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

Dans le secteur UB1 :

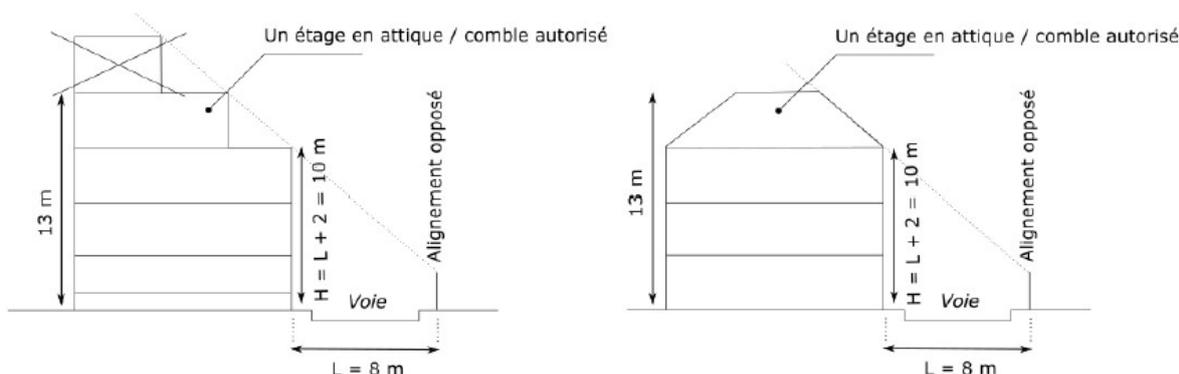
1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté, soit $H = L$.

2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Dans le secteur UB2 :

1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté. Soit $H = L + 2$.



2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.

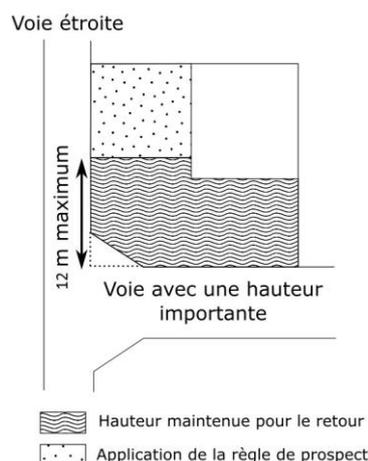
3 - Sur la rue de Belfort, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à $H = L + 4$.

Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à $H = L$.

4 - Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), ainsi qu'en secteurs UB2b et UB2d.

Dans l'ensemble des secteurs :

1 - Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.



2 - Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

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

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

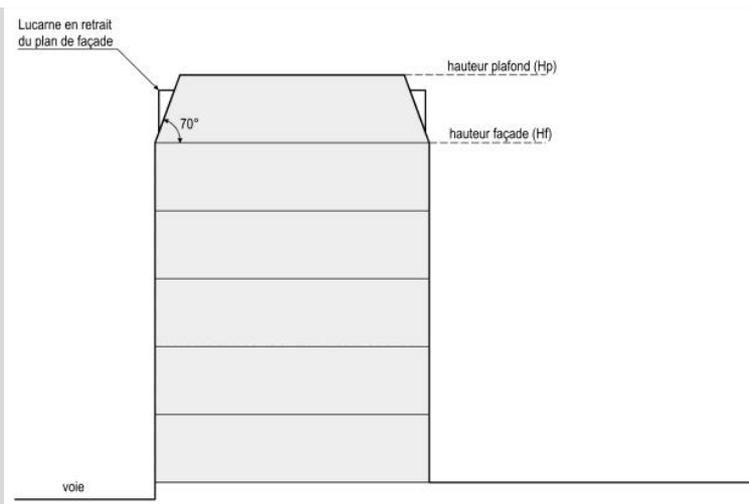
Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.10 :

Champ d'application :

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

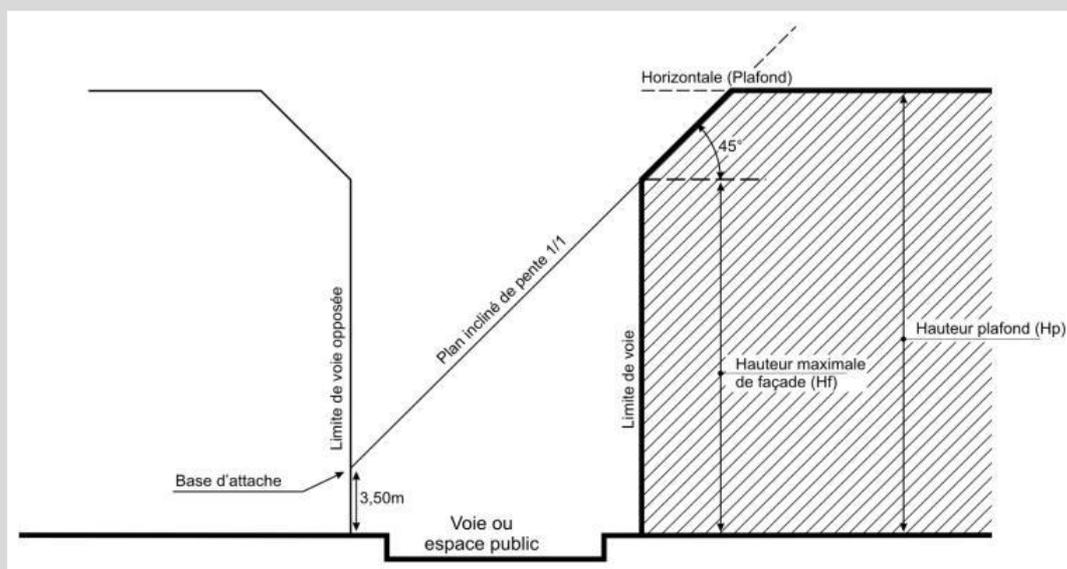
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

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



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

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



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

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

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

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

Dispositions applicables à la zone :

Pour le secteur UB1 :

1 - Dans la bande de constructibilité principale :

a) La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 20,50 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 17,50 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp) . Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

b) La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contigües. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, le plancher ne pouvant se situer au-dessous du niveau du trottoir.

c) Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus ;
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini dans le champ d'application ci-dessus.

d) Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire :

a) La hauteur des constructions est définie par deux dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres.

Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 12 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp). Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

Dans le secteur UB2 uniquement :

1 - Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe.

Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au présent article.
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini au chapitre 1 du présent règlement.

2 - Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.10 :

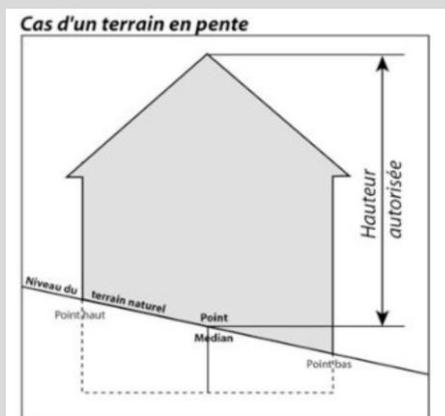
Champ d'application :

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 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

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



Dispositions applicables à la zone :

- 1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- 2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant
 La hauteur maximale des annexes est de 3m au faitage.

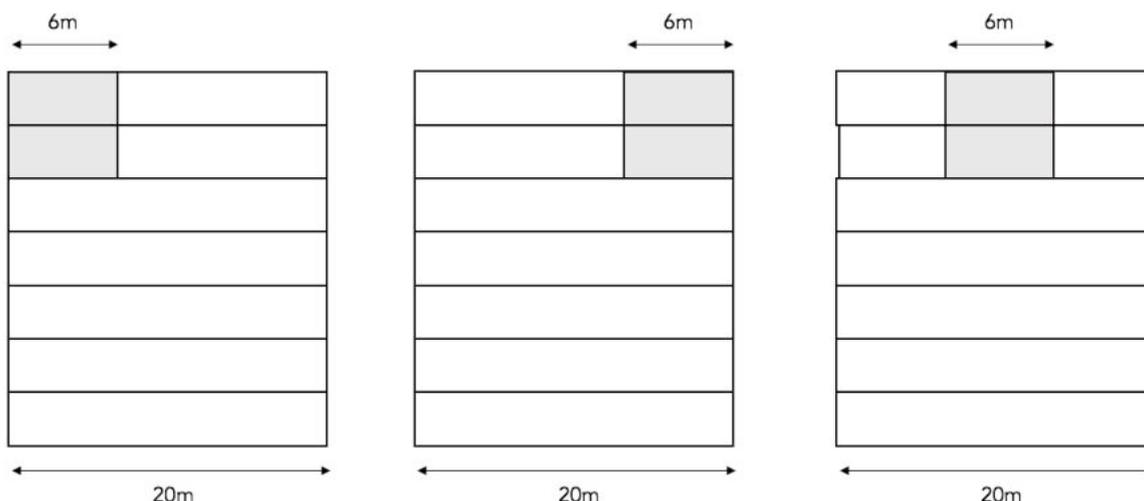
Dispositions particulières

4 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg : Elles font l'objet d'une inscription graphique sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4).

- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18m :
 - Dans une bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la bande de 18m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

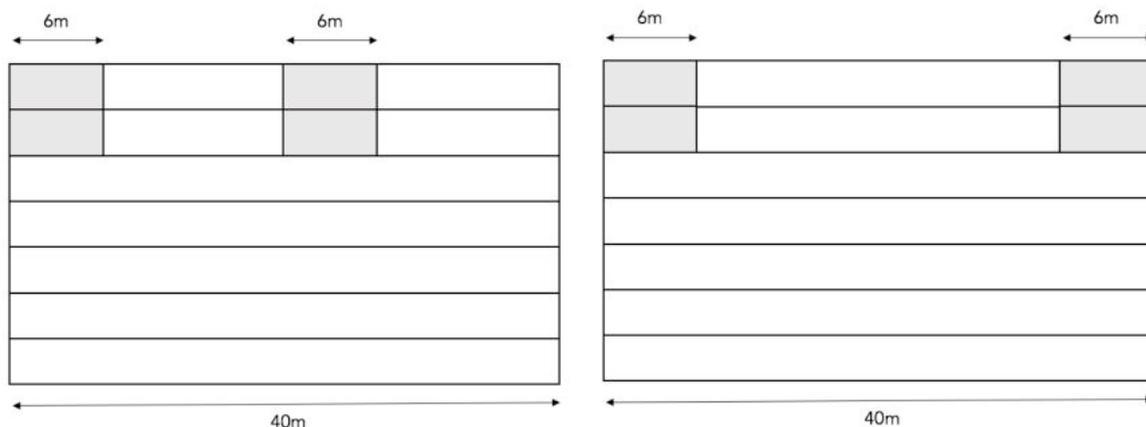
En outre, pour les constructions atteignant la hauteur maximale autorisée dans la première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie :

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



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

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



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

5 - La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

6 - Les toitures couronnées pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

7 - Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée.

Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.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 comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les souches de cheminées,*
- *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 inférieurs à 1,5 m de hauteur,*
- *les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.*

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.

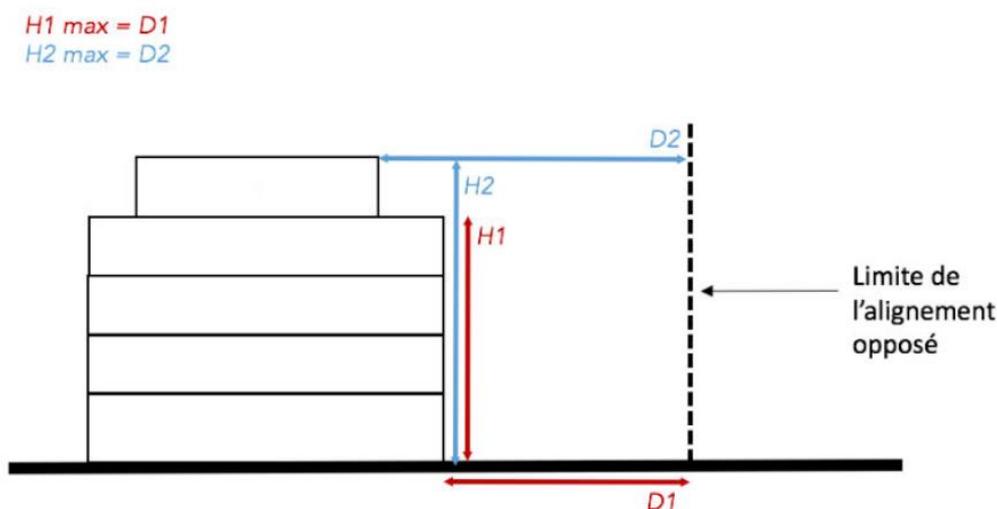
Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

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 (articles 6, 7 et 8).

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

Dispositions générales :Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

1 - La hauteur maximale des constructions (H), mesurée en tout point de la construction, ne pourra excéder la distance (D), la plus courte, comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à l'alignement opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

Pour exemple – Schéma illustratif

2 - Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et pour la mesure de la distance (D) : les éléments de modénature, corniches, bandeaux, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et les balcons en saillie dans la marge de recul, à condition que leur profondeur n'excède pas 1,50 m.

Hauteur minimale imposée :

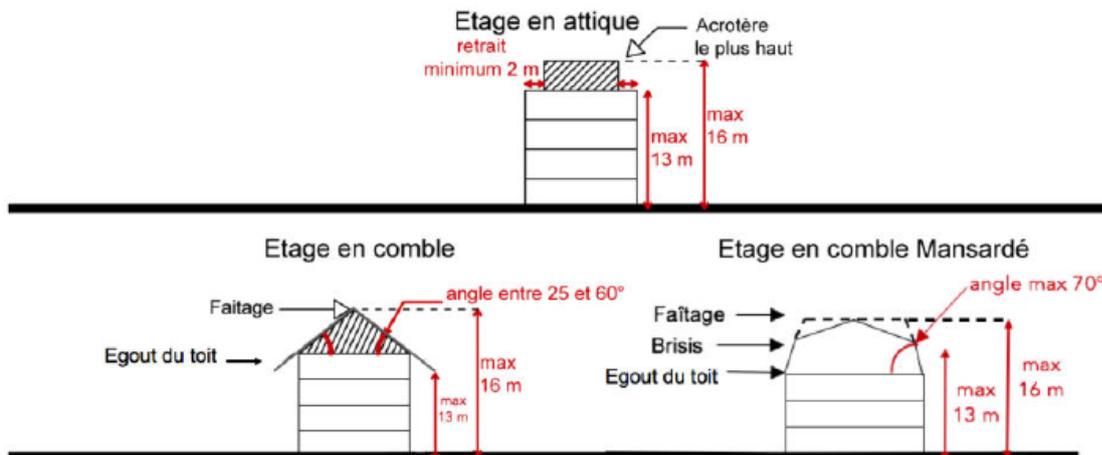
La hauteur minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère.

Hauteur maximale autorisée :

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faitage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

2 - Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

3 - Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.



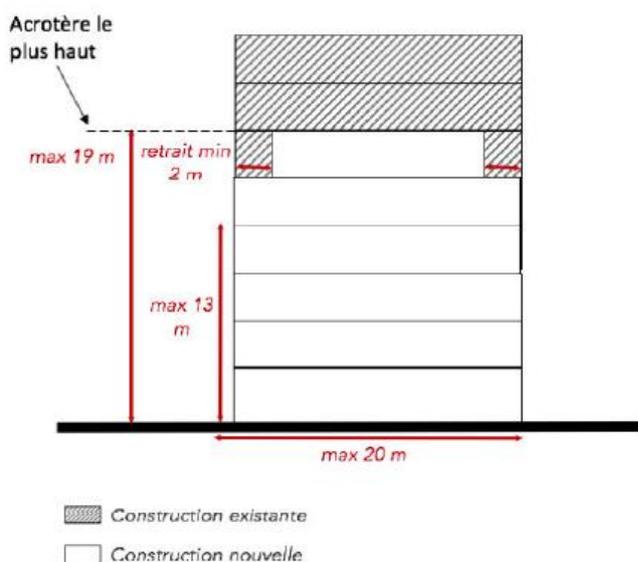
Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

- Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

Dispositions particulières

1 - Les hauteurs maximales citées à l'article UB.10 sont majorées de 3 m dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de l'avant-dernier niveau de la construction d'au moins 2 m.

Pour exemple – Schéma illustratif – Etage en attiques – Vue de profil



2 - Les hauteurs maximales citées à l'article UB.10 sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone pavillonnaire (secteurs UP, UPa et UPb), occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

3 - Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont minorées de 3 m dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article UB.7. Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

4 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

5 - Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain.

6. - Dans le secteur de l'OAP pôle gare Saint-Maur-Créteil, la hauteur des constructions pourra être majorée de 3 mètres.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.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 :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres**.

Pour le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

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

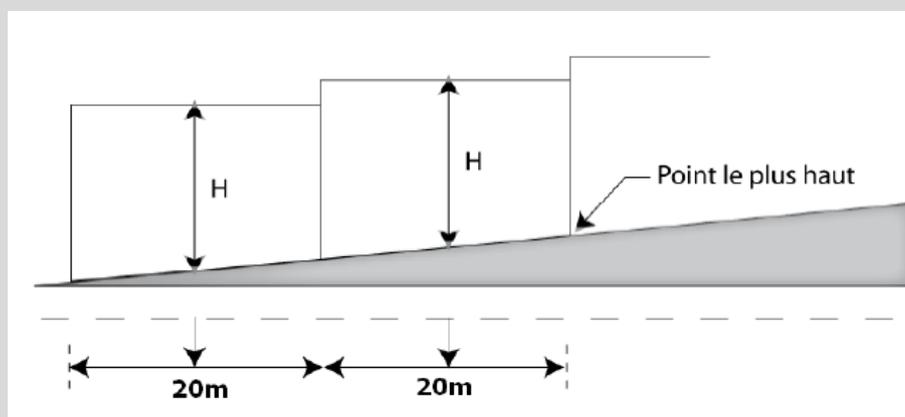
Champ d'application :

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. Le point haut correspond soit au faitage de la construction, soit au sommet de l'acrotère.

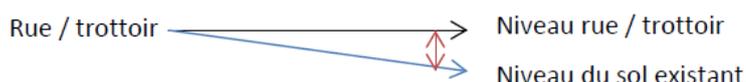
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

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'elles.



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 applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 12m au faitage ou à l'acrotère à l'exception des parcelles indiqués au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- Route de Bry : 15m au faitage ou à l'acrotère
- Rue du Général Leclerc : 15m au faitage ou à l'acrotère

- Boulevard de Friedberg et rue Robert Schuman dans le secteur d'OAP Leclerc-Coeuilly : 18m au faitage ou à l'acrotère

2 - La hauteur des constructions accueillant des services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

Dans le secteur UB2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra dépasser 15m au faitage ou à l'acrotère à l'exception des parcelles indiqués au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- Rue de Coeuilly/rue du Général Leclerc : 18m au faitage
- Rue du Général de Gaulle : 12 m au faitage
- Rue Robert Schuman : 18 m au faitage ou à l'acrotère

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

Dispositions particulières :

Lorsque l'ensemble de la zone UB est limitrophe avec une zone **UP**, dans une bande de 12 m comptée à partir de la limite de fond de parcelle, les constructions neuves ne pourront avoir une hauteur supérieure à **10 mètres** afin de respecter la transition entre les zones. Ne sont pas concernés les terrains situés à l'angle de deux voies.

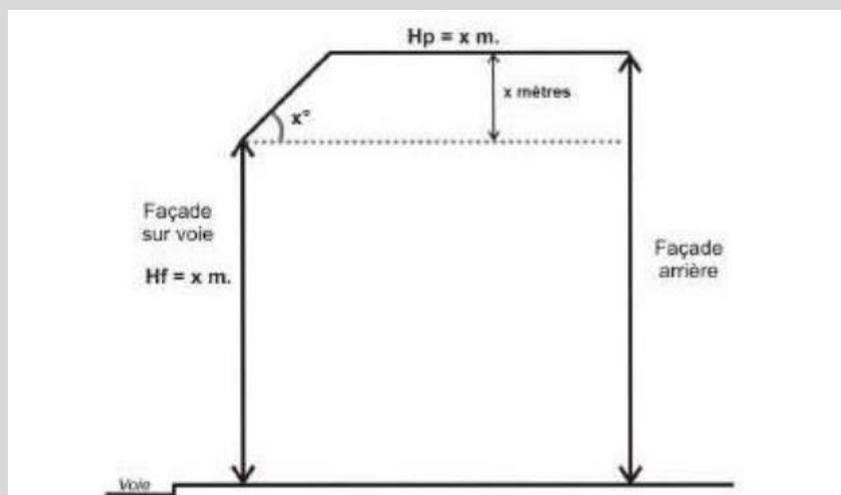
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Pour la commune de Vincennes – UB.10 :

Champ d'application :

Sont prise en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

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



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

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

Dispositions générales :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe , défini par une hauteur de façade (HF), une oblique , et une hauteur plafond (HP) ;
- un nombre de niveaux .

A. Dispositions relatives au gabarit enveloppe

1 La hauteur de façade

La hauteur de façade (HF) à 18 mètres dans le **secteur UB1**.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.

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

2 L'oblique

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

3 La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie telle qu'elle est fixée à l'article UB.10 concernant le gabarit d'enveloppe.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

B. Dispositions relatives au nombre de niveaux

Dans le secteur UB1, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UB1a et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contiguës.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Toutefois, dans le secteur UB1a les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

2 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres **en secteur UB1**.

3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes de l'article UB.9 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
 - pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.11 :

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

Les établissements d'intérêt collectif devront respecter les dispositions générales de la zone.

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 l'harmonie ou à l'architecture actuelle de la zone. L'architecture des constructions et les clôtures doivent être conçues pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et le bâti existant.

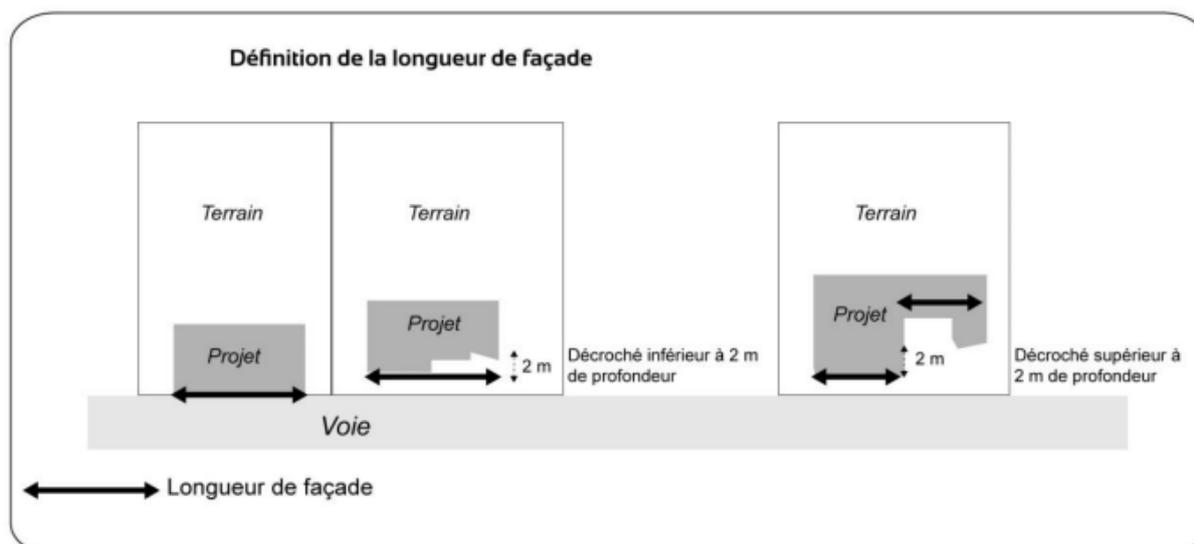
2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

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

4 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5 - Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels qu'édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées, etc., devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

6 - Si les façades excèdent une longueur de 20 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.



B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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 d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart ». Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les commerces, artisans, professions libérales, ainsi que pour les vérandas et les annexes. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

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

- exploitation d'énergies renouvelables
- agriculture urbaine
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention eaux pluviales

Dans le cas d'un toit terrasse, celui-ci devra être masqué par un bandeau.

2 - L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville. Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

3 - La largeur des portails doit être comprise entre 3 et 4 mètres pour les constructions de 1 ou 2 logements et entre 3 et 5,5 mètres pour les constructions comportant plus de 2 logements et les équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général.

4 - Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel le plus haut et de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

5 - Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées, notamment dans les zones d'aléas forts et très forts.

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.11 :

Champ d'application :

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

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

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

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 - L'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, percements, toitures, clôtures) est encouragée dès lors que 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 démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

5 - L'installation d'édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, pompe à chaleur...) doit être réalisée de façon à en limiter l'impact visuel.

6 - Tous travaux d'entretien ou de rénovation d'une construction doivent être faits en cohérence avec le style d'origine de ladite construction.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

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

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

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

1 - Les mouvements de façade sont obligatoires ainsi que les respirations urbaines pour toute façade supérieure à 30 m. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

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

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

2 - Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en accord avec ceux de la construction.

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

5 - Pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, est conseillée la mise en place pour les bardages un

revêtement réfléchissant en toiture (couleurs claires) de manière à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Est instituée l'obligation d'autorisation d'urbanisme pour les clôtures et portails. Sur rue, ils devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur). Les clôtures sur alignement, y compris leurs ouvrants, ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres et ne pourront comporter de parties pleines sur plus d'un tiers de leur surface.

2 - Toute création d'ouvrant devra respecter les dimensions suivantes :

- 3,50 m de largeur maximum pour les portails ;
- 1,20 m de largeur pour les portillons

3 - Les clôtures présentant des espacements inférieurs à l'épaisseur des lames les composants sont considérées comme des surfaces pleines.

4 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

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

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

7 - Et, leur traitement, leurs couleurs et leurs matériaux doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les matériaux de type nattes, canisses plastifiées, fils barbelés, tôles ondulées, fibrociment ou PVC sont proscrits.

Pour les clôtures donnant sur rue sont interdits derrière les grilles : festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois.

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

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

G- PARCS DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

5 - L'utilisation de pelouse carrossable pour le stationnement est autorisée.

6 - Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement pour les maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Dans le secteur UB1a l'objectif est la valorisation de la Cité Jardins voisine

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.11 :

A - RÈGLES GÉNÉRALES

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

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

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

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

3- Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante

que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

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

La mise en œuvre de travaux

1- La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualisé de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé des hauteurs variées et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait.

2 - La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...);
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...);
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulures doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, broyée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1- La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 - Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions avoisinantes.

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

4 - Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

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

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

11 - Pour les constructions neuves les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, 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 fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, 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.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le

bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F – CLÔTURES

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

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

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

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

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

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

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

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

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

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.11 :

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ou de 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.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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.

2 - Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à 15 m., leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.

3 - Dans le cadre des dispositions de l'article UB.2 concernant la destination du rez-de-chaussée des constructions implantées sur les linéaires commerciaux, les façades de ces commerces sur l'avenue Gallieni devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les EICSP, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ou en attique d'au moins 2 m. par rapport à la façade. Ce retrait ou cet attique devra se situer au dernier étage de la construction.

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

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Pour les constructions nouvelles, les toitures en pente devront avoir au moins deux pans, à l'exception des annexes implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle dont les toitures à pentes pourront n'avoir qu'un seul pan. Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à 15°.

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

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

4 - 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI (sauf en UB3)

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

2 - Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1.10 m.

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

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

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

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades

1 - Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

2 - 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. De plus, 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.

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

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

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

6 - 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.

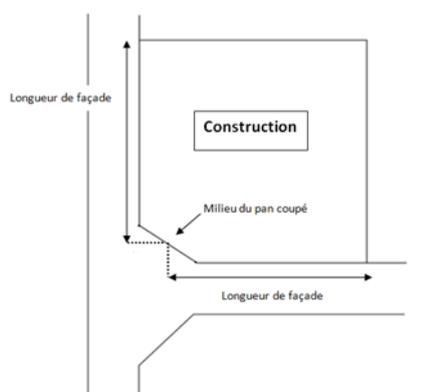
7 - Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur, et devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire, de minimum 3 m de largeur et développé sur au moins un niveau, devra être créée tous les 10 m de façade. Ces percées seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente.

Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut.

Les percées visuelles ne peuvent comprendre ni les locaux deux-roues ni les rampes d'accès aux stationnements. Elles doivent être réalisées depuis le rez-de-chaussée.

Dans le cadre d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, le linéaire de façade devant disposer de percées visuelles sera mesuré sur chacune des voies indépendamment. La longueur sera prise à compter de la projection de la moitié de la façade du pan coupé



En UB2a, lorsque le linéaire de façade est inférieur à 50 m de longueur, les percées visuelles, telles que décrites ci-dessus, ne sont pas obligatoires pour les immeubles comprenant des locaux commerciaux d'au minimum 1 800m² de surface de vente, à rez-de-chaussée.

En UB2c, cette disposition n'est pas applicable.

En UB2d, ces percées ne sont obligatoires que depuis le niveau de la rue et ne le sont pas pour les bâtiments à destination d'activité tertiaire.

8 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.

9 - La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

10 - La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

11 - Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

12 - La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.

13 - Pour les bâtiments implantés à l'alignement, les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.

14 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

15 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades et préférentiellement disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

16 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

17 - Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

18 - En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

2 - Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.

3 - Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

4 - Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés

6 - Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques ...) doivent être réalisés en toiture et intégrés à la conception générale de la construction (pas en surimposition pour les toitures à pente). Ils seront non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégrés notamment par une disposition cohérente et harmonieuse en toiture.

7 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, conduits...) devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture.

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

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

9- Les antennes-relais doivent être implantées en toiture et intégrées (forme et aspect) à l'environnement, dans le respect de la qualité esthétique des lieux. Elles doivent être regroupées et centrées au milieu du bâtiment de façon à annuler leur impact visuel depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins. Elles doivent faire l'objet d'un habillage soigné (camouflage de qualité, etc.). Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de la construction ni à la qualité architecturale des constructions environnantes notamment par leur dimension, leur couleur ou leur nombre.

10- Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la composition des élévations.

11- Les fenêtres de toit seront encastrées de même que les dispositifs d'occultation.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local

chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

2 - Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

3 - L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

4 - Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.

5 - L'implantation des enseignes bandeaux 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 et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.

6 - En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

7 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

8 - Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales. L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

2 - La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

3 - Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4 - En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

5 - Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

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

7 - En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune

8 - Pour les constructions en meulières, les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs, etc.). Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.11 :

Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

Couronnement :

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111- 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.

Les toitures et les couvertures

1 - Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

2 - Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

3 - Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

4 - Les toitures-terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

Les ouvertures en toiture

- 1 - Les châssis de toit doivent être composés avec les baies des étages droits.
- 2 - Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.
- 3 - Leur encastrement doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Dispositions diverses

- 1 - Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.
- 2 - Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.
- 3 - Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.
- 4 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 1 - Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :
 - dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
 - dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faitage (exception faite des toitures-terrasses) ;
 - dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
 - dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
 - dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

Volumétrie des constructions

- 1 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples.
- 2 - 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. Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement.
- 3 - Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de

formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

Traitement des rez-de-chaussée

- 1 - Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.
- 2 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.
- 3 - Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. En aucun cas ils ne doivent être perçus comme tels depuis l'espace public.
- 4 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.
- 5 - En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux

- 1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine. Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.
- 3 - Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement

La mise en œuvre de travaux

- 1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualisé de la construction existante, notamment, par :
 - le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelage des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
 - le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
 - le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait
- 2 - La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :
 - le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...);

- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...);
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

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

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

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

7 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées. Les percements doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions préexistantes.

8 - Les créations éventuelles de lucarnes doivent reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton).

9 - Un seul matériau de menuiserie doit être utilisé pour un même bâtiment. Les sections et découpes (petits bois) doivent être respectées dans le cadre de réfection. Le remplacement des volets doit respecter, dans la mesure du possible, les caractéristiques des volets d'origine.

10 - Les volets battants en bois, ou persiennes sont choisis selon le caractère de la construction.

11 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie sont peints dans la teinte de la menuiserie.

12 - Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

Ravalement

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

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

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

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

5 - La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES

- 1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.
- 2 - À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.
- 3 - Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.
- 4 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieure sont elles aussi admises.
- 5 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.
- 6 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

E - LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE

- 1 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- 2 - Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.
- 3 - Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.
- 4 - Les piles en maçonnerie, de section 40 cm x 40 cm maximum, viennent encadrer le portail et marquer les limites séparatives latérales du terrain. Le choix des matériaux les composant doit être fondé sur une recherche d'harmonie avec la façade de la construction.
- 5 - 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 – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'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. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. 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 :

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

1 - 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

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

Toiture 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 - À 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 conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

3 - 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. Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

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

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

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

Ouvertures

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

Les matériaux

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

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

Accès

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

Annexes

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

Clôtures

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

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

La façade de la devanture

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

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

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

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

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

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

Les matériaux et les couleurs

1 - Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré. 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 éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne 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.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

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

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

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

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

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

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

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

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

10 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, de 10 à 20 cm² tous les 15 m, pour le déplacement de la petite faune.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.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 recommandation architecturales sont annexées au PLUi.

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 interdits. 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

1 - 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.

Énergies 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.

Bâtiments en zone inondable concernés par le PPRi

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

B - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

1 - 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.

Éclairage des combles

1 - 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

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

Ouvertures

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

2 - 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.

C - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 - 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

1 - 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 traités 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).

D - TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

1 - 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 de 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.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES 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. À 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.

En cas de jardin(s) privatif(s) situé(s) dans la marge de recul, un festonnage limité à une hauteur de 1,80 m à partir du niveau du sol peut être installé

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 inférieure 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 (EICSP) : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

5 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UB.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

Dispositions diverses

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

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

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

2 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée. En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

8 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UB9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

9 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

10 - 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.

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

12 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons,...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

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

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

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

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

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

6 - En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres.

2 - La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

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

En secteur UB2 : les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

2 - Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur. Les toitures doivent présenter une pente d'au moins 15° à l'exception des annexes et des vérandas.

3 - Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture. Les équipements publics à vocation scolaire ne sont pas soumis à cette règle.

D - DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

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

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

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

Enseignes parallèles au mur

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

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

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

Enseignes perpendiculaires au mur

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

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

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

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

interdite. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2m. Pour les équipements scolaires, la hauteur maximale est portée à 2,60m.

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

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

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

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

Pour la commune de Vincennes – UB.11 :

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

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

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

Pour les constructions nouvelles, les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Pour le secteur UB1b : les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce et activités de service

Pour le secteur UB1b : Les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce. Les toitures-terrasses devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

B - AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Principes généraux :

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

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

Matériaux et aspect des façades

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

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

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

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

4 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

5 - La fermeture d'une loggia est interdite.

6 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Ravalement

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

2 - Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

2 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

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

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

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

Pour toutes les façades :

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

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

3 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

4 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

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

Couronnement

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - EICSP).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

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

1 - Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la

hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

E - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS :

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

Traitement entre l'espace public et les constructions

1 - Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures à l'alignement

1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

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

F - DISPOSITIONS DIVERSES :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

2 - L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

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

Locaux annexes et équipements techniques

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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 Champigny-sur-Marne – UB.12 :

Définition : *Patrimoine bâti ou séquence urbaine d'intérêt local*

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtis et/séquence(s) urbaine(s) d'intérêt local, annexée au présent règlement précise les éléments protégés qui sont, par ailleurs, indiqués sur les documents graphiques

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

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local voisin. En particulier l'ensemble d'intérêt patrimonial régional de la Cité Jardins.

Construction / extension / surélévation concernant un « bâtiment et élément protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture).

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

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

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

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.12 :

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique règlementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique règlementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.12 :

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés dans la liste figurant dans les grilles patrimoniales en annexe du règlement (5.12.1). devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

- Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- Ne devront pas dénaturer leur aspect.
- Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarquables

- Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.12 :**1. Bâtiments remarquables protégés**

1 - Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.

2 - Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

3 - Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

4 - Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur qui ne dénaturerait pas les éléments principaux protégés.

A - Règles de gabarit :

1 - Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.

2 - La surélévation est interdite sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.

3 - Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

B - Éléments de façade :

1 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

2 - Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.

3 - Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

4 - L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

Les menuiseries récentes et les dispositifs d'occultation récents peu qualitatifs seront remplacés, dans la mesure du possible, pour retrouver la cohérence initiale.

6 - Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte ou autres matériaux qualitatifs.

C - Éléments de toiture :

1 - Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées sauf si la modification ne nuit pas à la mise en valeur du bâti.

2 - Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.

3 - Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil-de-bœuf...).

4 - Les châssis de toit seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation.

D - Clôtures :

1 - Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.

2 - Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisée avec des matériaux pérennes et qualitatifs.

E - Divers :

1 - L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations et modules de climatiseurs est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

2. Ensembles remarquables protégés

1 - Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.

2 - Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

3 - Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.

4 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

5 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. Lors de la protection d'un ensemble de bâtis remarquables, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié.

6 - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

7 - L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.

8 - La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

9 - La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

3. Kiosque rustique

1 - La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.

2 - La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.

3 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

4 - Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.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 Nogent-sur-Marne – UB.12 :

A- Règles de protection du patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

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

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

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

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

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

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

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tels que des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

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

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de

la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

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

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

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
 - Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
 - Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.
-

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.12 :**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).

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.

2 - 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 homogènes 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 d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

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 – UB.12 :**Champ d'application :**

Les documents graphiques du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.

- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.12 :

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti protégés sont repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et sont listés en annexe du règlement (5-12-1).

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

2 - Les extensions des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UB.12 :

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

- Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé dans le périmètre de l'AVAP est soumis aux règles de l'AVAP annexée au présent PLUi.

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.13 :

Performances énergétiques

1 - 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 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - 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.

Performances environnementales globales

1 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Maitrise de l'exposition aux risques

À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Performances énergétiques renforcées

Dans le seul **secteur UBa**, pour toute construction neuve d'une superficie supérieure à 1000m² de surface de plancher et sous réserve de faisabilité technique de l'approvisionnement, il est imposé l'utilisation des énergies renouvelables pour couvrir au moins 20% de la couverture des besoins énergétiques des constructions.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.13 :

1 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

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

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.13 :

Non réglementé

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.13 :

Performance énergétique

1 - 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 retrait imposées aux articles UB.6 et UB.7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article UB.9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

4 - 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.

5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UB.10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Performance environnementale globale

6 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures-terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
- Végétalisation dans un objectif écologique;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

7 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Maitrise de l'exposition au bruit et à la pollution

8 - Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles UB.6 et UB.7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.13 :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le

gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.13 :

1- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 12 du présent règlement.

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

3 - Les dispositions de l'article 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.13 :

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² 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 ² .K)]	R : Résistance thermique [m ² .K/W]
	Mur	$U_{mur} \leq 0,25$ quand l'isolation par l'extérieur est possible $U_{mur} \leq 0,4$ sinon	$R_{mur} \geq 4$ quand l'isolation par l'extérieur est possible $R_{mur} \geq 2,5$ sinon
	Menuiseries	$U_w \leq 1,6$ pour les fenêtres et portes-fenêtres $\leq 1,8$ pour les portes	
	Toiture Combles	$U_{toiture} \leq 0,25$ pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques $U_{combles} \leq 0,17$	$R_{toiture} \geq 4$ $R_{combles} \geq 6$
	Plancher	$U_{plancher} \leq 0,4$	$R_{plancher} \geq 2,5$

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 m², 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 privilégiée, conformément à l'OAP « construction durable ».

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.13 :

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.13 :

Au-delà des attentes réglementaires de la RE2020 :

- Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts...
- Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération.
- Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs.
- Les opérations devront toutes faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie.

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

Pour la commune de Vincennes – UB.13 :

Non règlementé

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales :

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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 :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la zone UB et le secteur UBa :

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Pour le secteur UBb :

40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts dont :

- Au moins 30% seront traités en espaces verts de pleine terre
- 10% seront traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts sur dalle d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

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

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces favorables à la nature en ville qui se trouvent sur la parcelle.

En fonction du type de surfaces, trois types de bonification ont été définis pour le calcul de la surface écoaménageable :

(1) le bonus lié à la présence de puisard ou cuve de récupération des eaux de pluie conjuguée avec 0 rejet EP (catégories A1 et A2 dans le tableau ci-après). En fonction du volume du puisard ou de la cuve, il crée une surface écoaménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000m² sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3m³ bénéficiera de 100m² de surface écoaménageable ;

(2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m² :

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

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100m², un espace de pleine terre de 100m² et une mare de 20m² bénéficiera de la surface écoaménageable suivante : (100x0,2) + (100x1) + (20x2) = 160m²

(3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens crée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

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

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m².

Dispositions applicables à la zone :

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

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

3 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,5 avec 30% de pleine terre minimum.

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

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

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m ²)
H1 – Arbre de petit développement	5m ²
H2 – Arbre de grand développement	10m ²
I1 – 1m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1m ²
I2 – 1m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1m ²

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.14 :

Dispositions générales :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 50% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Pour le secteur UBb :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 60% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.14 :

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone (sauf UB3) :

Dispositions applicables aux EICSP :

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP :

1 - La surface réservée aux espaces verts de pleine terre représentera au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie.

2 - Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante :

Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle x0,8) + (surface de façade végétalisée x0,7)

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci (cf. exemples ci-dessous). Le coefficient de biotope sera arrondi à la 2e décimale supérieure en cas de 3e décimale ou plus.

Tableau des coefficients de pondération pour le calcul de la surface de biotope :

Type de surface de biotope	Coefficient de pondération applicable
Espace de pleine terre	1 (1m ² de pleine terre = 1m ² de surface de biotope)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle (substrat végétal d'au moins 5cm, couvert végétal permanent et pérenne)	0,8 (1m ² de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle = 0,8m ² de surface de biotope)
Façade végétalisée	0,7 (1m ² de façade végétalisée = 0,7m ² de surface de biotope)

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UB1 :

1 - Le coefficient de biotope minimal des constructions neuves est fixé à **0,15**, soit une surface de biotope représentant au minimum 15% de la surface du terrain.

2 - Au moins 10 % de la surface du terrain sera conservée en espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UB2 :

1 - **En UB2 hors UB2a**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 35 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant 40% au minimum de la superficie du terrain.

2 - **En UB2a**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 25 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,30, soit une surface de biotope représentant 30% au minimum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UB3 :

1 - Cet article n'est pas règlementé.

Dans le secteur UB4 :

1 - Le coefficient de biotope des constructions nouvelles est fixé à **0,45**, soit une surface de biotope représentant au minimum 45% de la surface du terrain.

2 - La surface réservée aux espaces verts représentera 40% de la surface du terrain et 10 % de cette surface sera conservée en pleine terre.

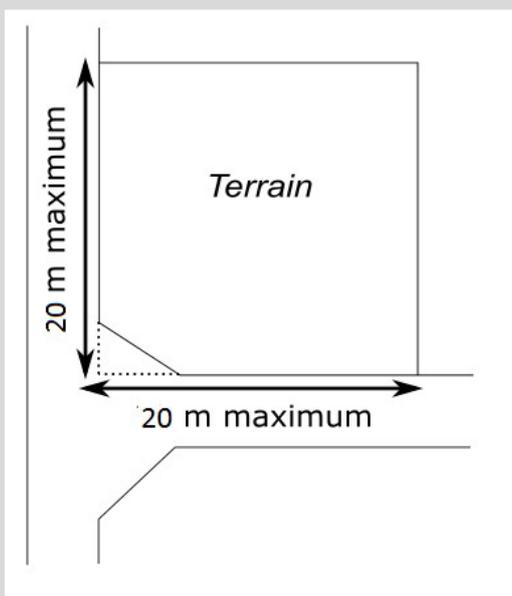
Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.14 :

Champ d'application :

Seront considérés comme un « espace vert », les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Seront considérés comme « espaces verts complémentaires » les 'espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm (hors pleine terre), de liaisons douces imperméabilisées, de parcs de stationnement perméables, de toitures végétalisées et des murs végétalisés

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a, UB1b, UB2a et UB2d :

30% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 20% minimum en espaces verts de pleine terre,
- 10 % maximum en espaces verts complémentaires.

En secteur UB1, pour les terrains d'angle, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Dans le sous-secteur UB2b :

1 - Pour les constructions à usage d'activité, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 25% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 15% maximum en espaces verts complémentaires.

Dans le secteur UB2c :

1 - Il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre ;

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 15% de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts complémentaires et/ou de pleine terre.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,
- 0,25 pour les toitures végétalisées.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.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 m³ minimum en cas de plantation d'arbres.*

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Au moins 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.14 :

Dispositions générales :

1 - Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

2 - Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25

Type de surface	Coefficient de pondération	Équivalences
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m ² de pleine terre = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m ² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25	4 m ² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m ² de pleine terre

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.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 :

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

- 1 - Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- 2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- 3 - Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces paysagers protégés » repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP « Trames écologiques, risques et mobilités douces » ceux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.14 :

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux, sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

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

En secteur UB1 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière.

En secteur UB2 :

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UB.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 aux secteurs :

Pour le secteur UB1 :

- 1 - Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.
- 2 - Les toitures terrasses végétalisées sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour le secteur UB2 :

- 1 - Les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.
- 2 - Les toitures terrasses végétalisés sont prises en compte dans le coefficient d'espace vert (mais pas comme espace vert de pleine terre) à hauteur de 50% de leur surface et à condition qu'elles soient semi-intensives.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 4 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une construction existante, l'exigence fixée au premier alinéa du présent article pourra être réduite, sans être inférieure à 5% (d'espaces verts).

Pour la commune de Vincennes – UB.14 :

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + ...}}{\text{Surface totale du terrain}^* \text{ (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables aux secteurs :**Dans les secteurs UB1a et UB1b :**

Les espaces libres représentent au minimum **50%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique. Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **30%** minimum de la superficie totale du terrain . 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- **15%** minimum de la superficie totale du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées.

Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Modalités d'application du coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux EICSP.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UB.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 occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

2 - **Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBb**, la marge de recul définie à l'article UB.6 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.

Le nombre d'arbres planté compte pour les plantations à réaliser au titre de l'article 12.1.

3 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

4 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

5 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

6 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

7 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.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 alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3 - Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux parcelles pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

4 - Pour les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express l'abattage d'arbres est autorisé. Seul l'abattage d'arbres sur les voies et emprises publiques fera l'objet d'une compensation en nombre équivalent à l'échelle de la commune.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

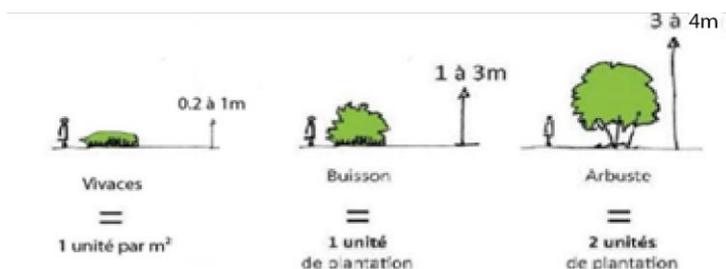
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m ²	1	X	X
De 50 à 99 m ²	2	X	X
De 100 à 200 m ²	4	1	X
> 200m ²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.
- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.15 :

Dans les secteurs UB1, UB2 et UB4 :

1 - Dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP, hors opérations mixtes comprenant un EICSP et hors espaces paysagers ou récréatifs

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m pour 100 m² de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

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.

2 - Dispositions applicables aux EICSP

Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux EICSP.

3 - Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50 % de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.

Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins 10 % de la surface de plancher est destinée à des équipements sportifs ou à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans le secteur UB3 :

1 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis...) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

2 - Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être recouvertes d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UB.15 :

Les espaces libres et plantations

1 - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

2 - Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m² de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h > 15 m à maturité) et un arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité).

3 - La présente règle ne s'applique qu'aux espaces verts minimum exigé à l'article UB.14.

4 - La plantation dans les espaces verts supplémentaires est libre.

5 - La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.

6 - Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.

7 - La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics.

8 - La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.

9 - Les arbres et arbustes auront les tailles minimums suivantes lors de la plantation :

- Arbre en tige : force 20/25 au minimum,
- Arbre cépée : force 450/500 au minimum,
- Arbustes : force 60/80 au minimum.

10 - Les fosses doivent faire au minimum 9m3.

11 - **Dans le secteur UB2c** : il n'est pas fixé de volume minimum de fosses pour les plantations en toiture-terrasse.

12 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

13 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

14 - Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPRI.

15 - 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.

16 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

17 - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

18 - 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.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.15 :

Champ d'application

Les arbres de haute tige respecteront les caractéristiques suivantes : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20/25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Dispositions générales

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain , notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article UB.21, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul dès lors qu'elle existe.

Aspect qualitatif

Pour le secteur UB1 : L'espace situé entre le fond de terrain et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager arboré pour créer un écran avec les terrains voisins.

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

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

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

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale. 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Dispositions particulières :

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

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.

Tout arbre abattu est remplacé par la plantation de deux arbres, sauf justification montrant l'impossibilité de replanter un deuxième arbre.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Île-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Île-de-France.

La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard de l' article UB.14.

Plantation des parkings à l'air libre

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

- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué au présent article. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

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

En secteur UB₁ :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 70%.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

En secteur UB₂ :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

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 UB.12, 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 - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 250 m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

Il sera replanté autant d'arbres abattus et d'essences similaires pour la nécessité de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction existante avec un minimum de 1 arbre/100m² et 1 arbre de haute tige/250m².

Pour le calcul du nombre d'arbres, il conviendra de prendre en compte la superficie totale de la parcelle. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

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

Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

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

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

Pour la commune de Vincennes - UB.15 :

Traitement des espaces libres

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. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, 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 terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- 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.

Règle générale

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas prévus à l'article 9.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UB.11, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UB.16 :

1 - Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

3 - Les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

4 - Les « alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

1 - En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbre remarquable à préserver » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public.

Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

2 - Pour la mare figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.16 :

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

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.16 :

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique règlementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.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 m².
- 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 du Perreux-sur-Marne - UB.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 les 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 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.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 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 et pour des raisons sanitaires.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un 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 doit faire paraître une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

3- Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés

Les arbres à protéger 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 arbre à protéger, 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 un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un 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 arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4- Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public

Le principe de végétalisation des « alignements d'arbres à préserver » identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.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 UB.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Île de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.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 réglementaires 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 m² 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 - UB.16 :

Espaces paysagers protégés :

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB2, 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.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UB.16 :

1- Dispositions particulières aux « secteurs parcs »

Ces secteurs parcs, publics ou privés, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur paysagère sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2- Dispositions particulières aux « jardins et cœurs d'îlot protégés »

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscine, terrasse, escalier, allée, extensions, annexes, extension du bâti existant) ;
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée ;
- les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés. En cas d'impossibilité technique, ils devront être obligatoirement replantés sur la parcelle.

3- Dispositions particulières aux espaces paysagers protégés

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

4- Dispositions particulières aux Espaces Boisés Classés

Le classement 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

5 – Dispositions particulières aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage (4-1) et le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

- Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Pour la commune de Vincennes - UB.16 :

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UB.14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
 - En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
 - Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espèces végétales invasives sont interdites.
- Les plantations devront de préférence être réalisées dans les espaces en pleine terre
-

2.4 Stationnement

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

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

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

6 - Pour la commune du Perreux-sur-Marne, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

7 - 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.

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.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne UB.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.

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

Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m².

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

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

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

Parcs de stationnement

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

Rampes de parking

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

Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UB.17-1

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.
- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UB.17-1

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

2 – Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain **sauf en UB2c** où celles afférentes aux constructions situées au-dessus de la gare de la ligne 15 Est pourront être réalisées en rez-de-chaussée et en UB2d où les stationnements pourront être réalisés à rez-de-chaussée de l'immeuble à condition que le niveau de ces stationnements soient situés au minimum à 2 m sous le niveau de la rue et non visible depuis le cœur d'îlot.

3 - Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (périmètre de bonne desserte),
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

4 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort UB.17-1

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-1

1 - À partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définie ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Saint-Maurice UB.17-1

Sans objet

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

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

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

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

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

Pour la commune de Vincennes UB.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UB.14 et UB.15.

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

Dans le secteur UB1b, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés, sauf impossibilité technique avérée. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, portée à 15 ans pour les communes de **Saint-Mandé** et **Saint-Maur-des-Fossés**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- pour **Le Perreux-sur-Marne** : il est possible d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne :

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

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 les communes de Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes :

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

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- 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).
- 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 Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.

- 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.

- 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.

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.

- 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 %.
- La longueur du palier est ramenée à au moins 3,50 m pour les constructions réalisées en surplomb d'une construction nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris.
- 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 Villiers-sur-Marne :

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

Pour la commune de Vincennes :

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne UB.17-4

Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.

En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

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 UB.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 le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UB.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UB.17-4

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).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m²,

- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de places exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne UB.17-4

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

- 1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves.
- 2 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves s'applique.
- 3 - 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 fait application des obligations pour les constructions neuves.

Pour la commune de Maisons-Alfort UB.17-4

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-4

- 1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-4

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction après l'opération.
 - le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 17-6 pour la destination de la construction avant l'opération.
-

Pour la commune de Saint-Maurice UB.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 UB.17-4

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

Pour la commune de Vincennes UB.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 de 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 m², 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 UB.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 Champigny-sur-Marne UB.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UB.17-5

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 Maisons-Alfort UB.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UB.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles

seront aménagées pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UB.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UB.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 UB.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<p>il est exigé un minimum de</p> <ul style="list-style-type: none"> o 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m² ; o 2 places entre 61 et 200 m² de surface de plancher ; o 3 places au-delà de 201 m² de surface de plancher ; <p>avec un minimum de 1 place par logement.</p>	<p>il est exigé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 1 place de stationnement par logement o 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	o 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m ² pour 6000 m ² de surface de plancher.	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 60 m ² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m ² pour 6000 m ² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m ² pour 6000 m ² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	<p>Commerces et artisanat : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> <p>Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente.</p> <p>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.</p>	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ;	1 place de stationnement minimum par logement ;

	<ul style="list-style-type: none"> pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. <p>Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. <p>Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.</p>
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	<p>norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;</p> <p>norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans tous les cas, doit également être prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher. 	<p>norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;</p> <p>norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher</p> <p>Dans tous les cas, doit également être prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher. 	
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant ; si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. 	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u>

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
		1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou résidence spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m ² : il ne sera pas exigé de places de stationnement. Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m ² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum devra être réalisée.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de : <ul style="list-style-type: none"> - 65 m² de surface de plancher en secteur UB1 - 77 m² de surface de plancher en secteur UB2 	Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement automobile par logement. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	<ul style="list-style-type: none"> - Non-règlementé en UB3 - 73 m² de surface de plancher en secteur UB4 <p>Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m².</p> <p>Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.</p> <p><u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u></p> <p>1 place de stationnement automobile au minimum par logement.</p>	
Résidences étudiantes et résidences séniors	<p>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).</p> <p><u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u></p> <p>1 place de stationnement automobile au minimum par logement.</p>	<p>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).</p> <p><u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u></p> <p>0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.</p>
Bureaux	<p>Règlementation minimum (norme plancher)</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Règlementation maximum (norme plafond)</p> <p>Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.</p>	<p>Règlementation minimum (norme plancher)</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Règlementation maximum (norme plafond)</p> <p>Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.</p>
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	<p>Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente.</p> <p>Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés avenue du Général Gallieni.</p>	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers, touristiques	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).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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).	

Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. - surface de plancher comprise entre 50 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. - superficie supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée avec un minimum de 1,1 place par logement. <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement</p>	<p>1 place de stationnement par logement.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement</p>
Résidences étudiantes et résidences seniors	<p>Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place</p> <p>Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.</p> <p>Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.</p>	<p>Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place</p> <p>Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.</p> <p>Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.</p>
Bureaux	1 place maximum pour 60m ² de surface de plancher	1 place maximum pour 60m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	NR	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place / 5 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	en fonction des besoins des établissements.	

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement minimum	non réglementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m ² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée. En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).	
Hébergements hôteliers, touristiques	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.	

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB-17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
 - o de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
 - o jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0,5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SdP	1 place pour 60 m ² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)		

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UB.17-6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m ² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	Entrepôt Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m ² de surface de plancher Industrie Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	Commerces - Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 300 m ² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m ² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m ² de Surface de plancher Artisanat Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m ² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers, touristiques	Norme Plancher (minimum) : 0,4 place / chambre Norme Plafond (maximum) : 0,8 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

Pour la commune de Saint-Maurice – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum	1 place par logement minimum. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m ² de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt		
Commerces et artisanat	Il n'est pas fixé de règle.	
Hébergements hôteliers, touristiques	Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol. Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règle pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.	

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

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<p>UB1 : 1,2 place de stationnement par logement</p> <p>UB2 : 0,9 place de stationnement par logement</p> <p>Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.</p> <p>Logements aidés par l'État</p> <p>1 place par logement</p>	<p>Une possibilité d'abattement de 20% des normes est autorisée dans le périmètre de 500m autour de la gare.</p> <p>Les places de stationnement doivent obligatoirement être closes et couvertes sauf exception ci-après : dans le cas d'une construction neuve comprenant un seul logement, il ne pourra être réalisée qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.</p> <p>Logements aidés par l'État</p> <p>0,5 place par logement.</p>
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement	0,5 place par logement
Bureaux	il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m ² de surface de plancher.	il ne pourra être construit plus d'une place par 60m ² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins	
Commerces et artisanat	<p>La création d'un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement.</p> <p>1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150m² de surface de plancher intégré à une construction neuve.</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m² de surface de plancher.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express</p>	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements <u>locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État</u> : <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 places de stationnement par logement • pour les constructions de logements <u>locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat</u> : <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; 	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	<ul style="list-style-type: none"> • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. <p>Pour la sous-destination cinéma, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.</p>	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.</p> <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Saint-Maur-des-Fossés)

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

Pour la commune de 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 UB.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 - UB.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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² 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 équipements d'intérêt collectif et services publics, 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.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UB.18

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

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

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

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

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

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

1 emplacement / 0,15 salarié (effectif total 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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UB.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou/et au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UB.18

Pour l'ensemble de la zone :

1 – Il est exigé 2 m² pour 100 m² 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 m².

Uniquement pour les secteurs UB1 et UB2 :

3 – Pour les opérations de logement de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé 1,5 m² par logement minimum.

4 – Pour les industries, commerces depuis de 500 m² de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - UB.18

Règles générales

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation comprenant plus de 1 logement, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

2 - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3 - 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.

4 - D'autre part, un local poussettes de dimensions suffisantes devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique.

5 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation 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.

Règles particulières

6 - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

7- Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express

8 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, les règles relatives aux constructions neuves de l'article 18 s'appliquent.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UB.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

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

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

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

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

Pour les constructions à destination de bureaux

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

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

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

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UB.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non réglementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisans

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves

Réhabilitations, réaménagements et changements d'affectation :

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article UB.18 pour la destination de la construction après l'opération,
- la surface qui serait exigée par l'article UB.18 pour la destination de la construction avant l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Bureau :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir

directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Artisanat et commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m², il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

Hébergement hôtelier :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UB.18

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

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

L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

- Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;
- Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;
- Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;
- À la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.
- La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	<u>Studios, T1 et T2</u> : 1 par logement <u>T3 et +</u> : 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les deux-roues non motorisés,

ainsi que le nombre de places de stationnement visiteur, doivent être estimés en fonction des besoins.

Pour la commune de Vincennes - UB.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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² 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 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

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

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

Article UB.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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 – UB.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.

Ne sont, par ailleurs, considérées comme voie que celles inscrites au plan de zonage du PLUi.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.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 un 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.

Dispositions applicables à la zone :

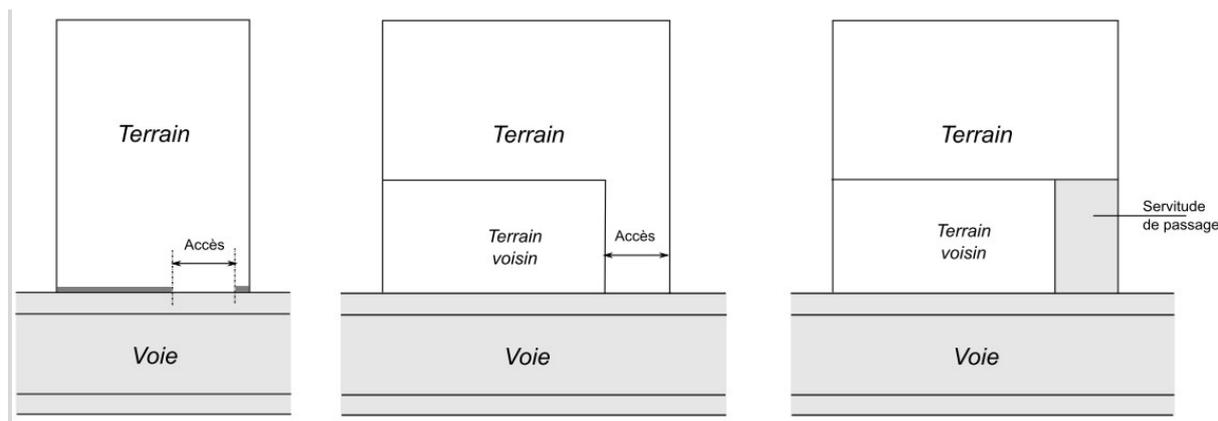
L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature 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 du Perreux-sur-Marne – UB.19**Champ d'application :**

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.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La voie d'accès de desserte du terrain doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3 - La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

4 - Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

5 - Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.19 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux

personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

3 - Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.

5 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour les communes de Nogent-sur-Marne – UB.19 :

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.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 :

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.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant)

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.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maurice – UB. 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 – UB.19 :

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :
 - les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10.

- les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50m mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.

Sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et aux voiries.

Pour la commune de Vincennes – UB.19 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UB.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UB.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.

Règle générale :

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 – UB.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 m² d'une autre destination maximum doivent respecter les caractéristiques suivantes :

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

Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UB.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.20 :

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 un 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.

Règle générale :

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 – UB.20 :

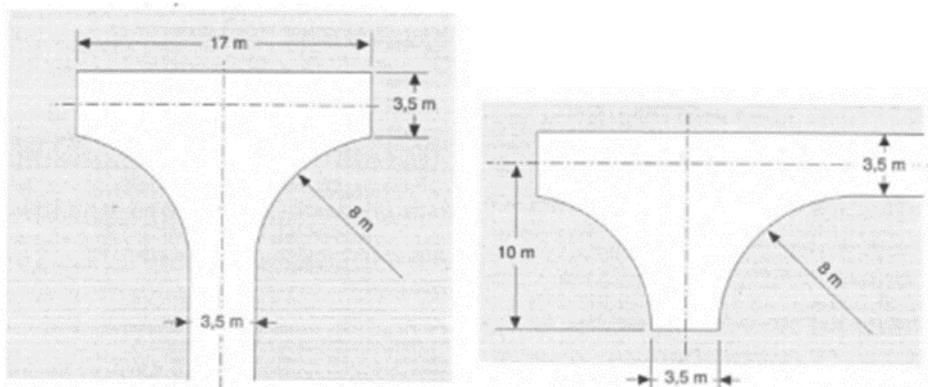
Champ d'application :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Règle générale :

- 1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- 2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.
- 4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.
- 5- Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



Pour la commune de Maisons-Alfort – UB.20 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Règle générale :

1 - Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UB.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.

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

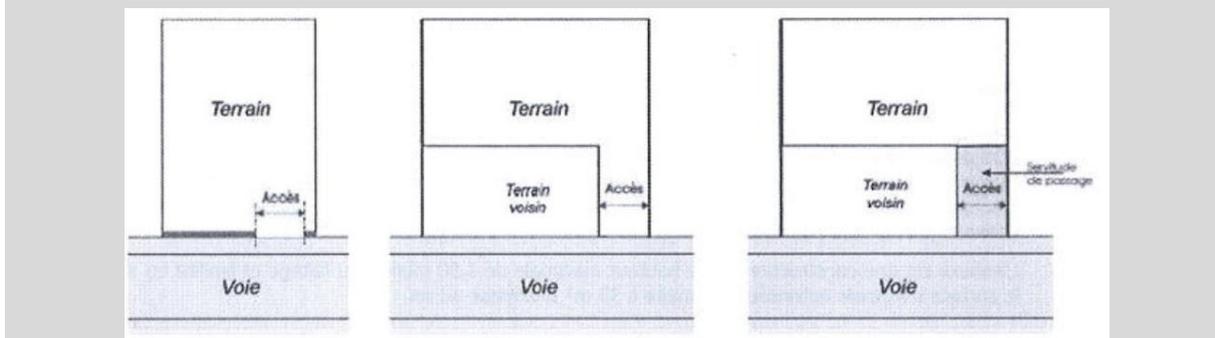
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UB.20

Champ d'application :

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

Voie publique : Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



Dispositions générales :

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex. : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination.

Pour la commune de Saint-Maurice - UB. 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 – UB.20 :

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes – UB.20 :

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Règle générale :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Desserte par les réseaux

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

21-1 : Eau potable

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

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Le stockage de liquide dangereux ou 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 d'eaux pluviales en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21-4 : Collecte des déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UB.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

L'ensemble des logements devra également être 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).