PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.7. ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENT « UE »

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 UE 4

1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 5

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

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

Article UE.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : 11

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 18

Article UE.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 18

Article UE.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 19

Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale 20

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 22

Article UE.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 22

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives 33

Article UE.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 51

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions 54

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions 60

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions 72

Article UE.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 108

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales 121

2.3 Traitement des espaces non bâtis 126

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables 126

Article UE.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 133

Article UE.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 141

2.4 Stationnement 150

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 150
Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos 174

Paragraphe UE3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 182

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 182

Article UE.19 : Accès 183
Article UE 20 : Voirie 188

3.2 Desserte par les réseaux 193

Article UE.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 193
Article UE.22 : Électricité – Téléphone – Internet 198

3.3 Emplacements réservés 199

Dispositions applicables à la zone UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La **zone UE** correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public.** Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.*

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires…

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	UL	UE
	ULt	UEa
Charenton-le-Pont	UNa	UEa
	UNb	UEb
Fontenay-sous-Bois	UE	UE
	UEa	UEa
Joinville-le-Pont	Sans objet	
Maisons-Alfort	UE	UE1
	UEa	UE1a
	UEb	UE1b
	UV	UE2
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	UR (gare/rue Jean Monnet)	UE
Saint-Mandé	UBf	UEa
	UBf1	UEb
	UBe	UEc
Saint-Maur-des-Fossés	U6	UE
Saint-Maurice	UH	UE
	UH (secteur de projet)	UEa
Villiers-sur-Marne	Ue1	UEa
	Ues	UEb
	Uem	UEc
Vincennes	UC	UE1
	USP	UE2

1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	**X**		
	Exploitations forestières	**X**		
Habitation	Logement	**X** **Champigny-sur-Marne :** Voir UE.1 pour la commune	**X**	**<u>Pour l'ensemble du territoire</u> :** *Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements* **Fontenay-sous-Bois :** Voir UE.2 pour la commune **Saint-Maurice :** Voir UE.2 pour la commune **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Hébergement			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**Maisons-Alfort** : Voir UE.1 pour la commune **Saint-Maurice :** en zone UE hors UEa		**<u>Pour l'ensemble du territoire</u> :** *Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif* **Saint-Maurice** (UEa) : Voir UE.2 pour la commune **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	**Saint-Maurice (UEa) :** Voir UE.2 pour la commune
	Hôtels	**Maisons-Alfort** : Voir UE.1 pour la commune	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**Charenton-le-Pont** : Voir UE.1 pour la commune **Saint-Maurice :** Voir UE.1 pour la commune	**X**	**Champigny-sur-Marne** : Voir UE.2 pour la commune

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Cinéma	**Villiers-sur-Marne** : Voir UE.1 pour la commune	**X**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**	
	Salle d'art et de spectacles		**X**	*Sous réserve de ne pas générer de nuisances.* **Aussi, voir UE.2 des dispositions communales**
	Équipements sportifs		**X**	
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**		**Champigny-sur-Marne** : Voir UE.2 pour la commune (géothermie) **Villiers-sur-Marne (UEb, UEc)** : Voir UE.2 pour la commune
	Entrepôts	**X**		**Saint-Maurice :** Voir UE.2 pour la commune
	Bureaux		**X**	
	Centres de congrès et d'exposition	**X**		**Champigny-sur-Marne :** Voir UE.2 pour la commune **Saint-Maurice (UEa)** : Voir UE.2 pour la commune.

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

Dispositions transversales :

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

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE.2.

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

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

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

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent (sauf dans le secteur **UEa de Champigny-sur-Marne**).

g - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

i - Les déchetteries publiques et privées

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.1

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation (sauf si strictement indispensables à la surveillance et au fonctionnement des équipements) ;
- l'industrie ;
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hors installations nécessaires à la géothermie ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE. 1 :

Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » sont interdites en rez-de-chaussée le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » indiqués au plans graphiques (4-1 et 4-4).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.1

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

2- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarqués 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 présent règlement sont interdites.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.1

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1- les constructions à destination agricole et d'industrie ;

2- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.

3- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.1

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

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

2 - Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;

3 - Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;

4 - 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-Mandé – UE.1

Dans l'ensemble de la zone :

1- Les parcs de stationnement automobiles excédant un niveau en superstructure.

Dans le secteur UEa :

2- les logements,

3- les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin) ou des équipements sportifs municipaux (stade des Minimes.

Dans le secteur UEb :

4- Les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin), à l'exception des logements (qui sont autorisés).

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.1

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UEa :

- Toute nouvelle construction est interdite.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.1

Toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2, sont interdites, notamment :

1- Les installations classées présentant un danger pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées en UE.2.

2- Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.

3- Le changement de destination de locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait violet figurant au document graphique n°4.1 du PLUi en application de la l'article L.151- 16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

4 – Les cinémas.

Pour la commune de Vincennes – UE.1

Dans le secteur UE2 :

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

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

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

Dispositions transversales :

a - L'implantation (sauf pour Saint-Mandé) et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des de l'article L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

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 contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques

c - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État

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

e - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

d– **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.

e - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

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

f - Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs ;

g - Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.

h - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

i - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs.

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.2

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

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

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

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

3- Les centres de congrès et d'expositions.

Dans le secteur UEa :

4- Sont soumis à des conditions particulières :

- Les commerces et activités de service liés aux loisirs et au tourisme,
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher

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

Dans l'ensemble de la zone :

2- Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur UE hors UEa :

3 - Les constructions d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

Dans le secteur UEa :

4- Les constructions d'habitation sont autorisées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.2

1- Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, le confortement 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.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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.

3 – Pour le secteur UE1, la reconstruction à l'identique ne pourra avoir lieu que sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRi en zone rouge.

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

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement ou à l'entretien d'un équipement public ;
- les constructions à destination d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'un service d'intérêt collectif.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.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.

Sont autorisées sous conditions :

2- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

3- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

4- **Dans les secteurs UEb et UEc**, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158 (ex-RD 38)
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 120 (ex-RN 34), avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex-RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

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

5- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).

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

7- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.

8- Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas…), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

9- Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLUi, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

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

Champ d'application :

Le nombre de logement de fonction pourra être adapté en fonction du besoin des équipements publics et de la configuration des sites

1 - Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles remplissent l'une des conditions suivantes :

- être strictement nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'un équipement d'intérêt collectif et service public (EICSP) situé sur le même terrain

2 - Les constructions à destination de commerce ne sont autorisées que si :

- elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif (buvette, restauration…). Leur surface de plancher ne peut dépasser 150 m^2.
- Elles sont situées sur les quais de Marne et si elles appartiennent à l'une des catégories citées dans le tableau en annexe du règlement.

3 - Les constructions à destination de bureaux et d'artisanat ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

4 - Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

5 - Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,

- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

6 - 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.

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.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.2

Dans la zone UE hors secteur UEa :

1- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

2- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

3- Les constructions destinées à l'habitation et à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées à la santé publique.

En secteur UEa :

Sont autorisés :

4 – Le changement de destination des constructions

5 – Les constructions destinées aux bureaux.

6 – Les constructions destinées aux logements.

7- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail.

8- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

9- Les centres de congrès et d'exposition.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.2

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

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 aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisés

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UEa :

3 - Les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière ;

Dans le secteur UEb :

4- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs ;

5- Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;

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

Dans le secteur UEc :

7- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif à vocation médicale et de santé et les équipements scolaires ;

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

9- Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ;

Pour la commune de Vincennes – UE.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.

Dans le secteur UE1 :

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

- les travaux dès lors qu'il s'agit de travaux de restauration, et éventuellement de restitution des tours, courtines, portes, donjon, chapelle, corps de logis et autres constructions constitutives du monument historique du château de Vincennes ;
- - les constructions et occupations du sol dès lors qu'elles sont liées à la mise en valeur esthétique, culturelle, éducative ou touristique du château de Vincennes ou au développement des utilisations existantes.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

Champ d'application :

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

Règle générale

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 de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.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'accession sociale maîtrisée doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La monotypologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE. 4 :

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

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

1- Pour rappel, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9- 1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.5

Sur les axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :

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.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.5

Interdictions particulières : le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.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 – UE.5

Sur les axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :

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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.5

La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan de zonage.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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.

.

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

c - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.6

Champ d'application

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

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

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

Dispositions applicables à la zone

1 - L'implantation des constructions se fera avec une double exigence, celle de s'intégrer dans le tissu environnant et celle de la visibilité (mise en scène) de l'équipement.

2 - 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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).

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.6

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait**.

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.6

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.6

Dispositions applicables à la zone

L'implantation des constructions se fera avec une double exigence, celle de s'intégrer dans le tissu environnant et celle de la visibilité (mise en scène) de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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

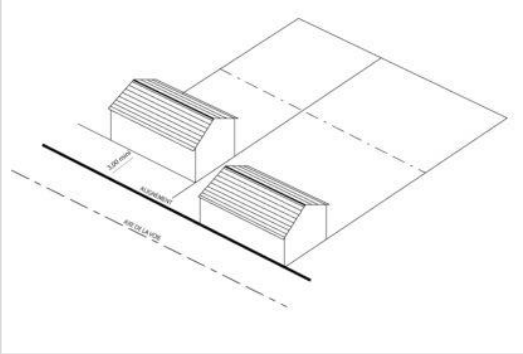
Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en recul de cette limite. Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre**.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UE6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



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

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

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

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.

2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

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 au 6.1 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

1 - 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 2ème étage.

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

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

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

Isolation thermique

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.6

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

1 – Cas général

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

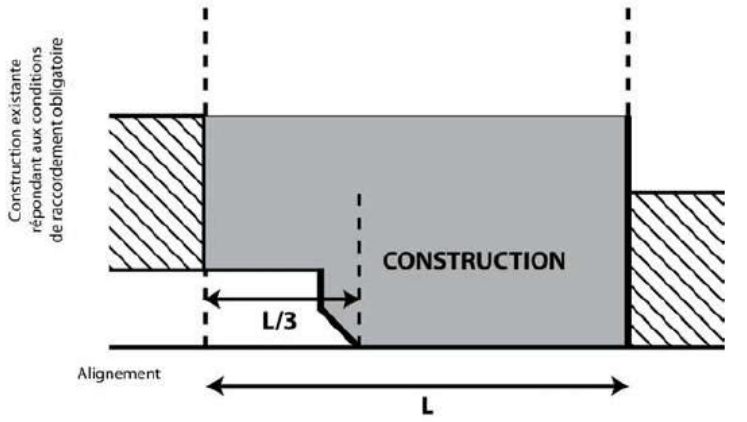
2 – Règles particulières :

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

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

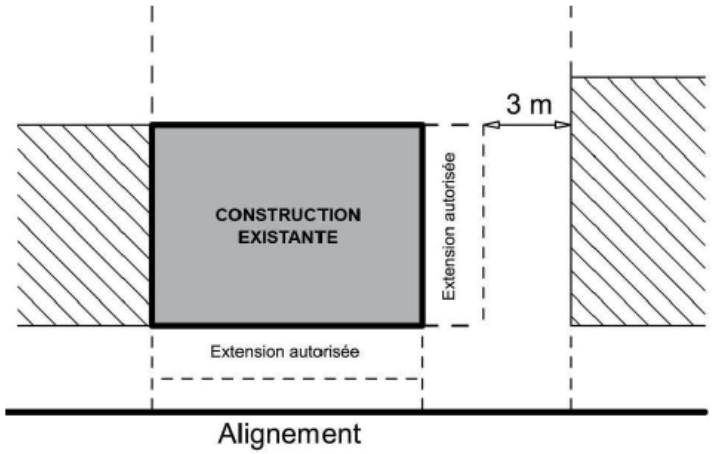
- Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

Croquis n°1



3 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total. La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante est autorisée avec la même implantation que la construction existante. L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

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



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

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

6 - Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des « reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies » figurés au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) et dont les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

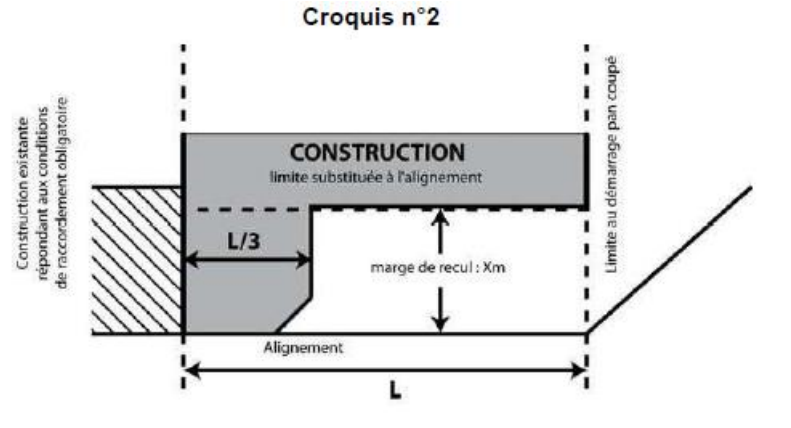
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies définis à l'article UE6 ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

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

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

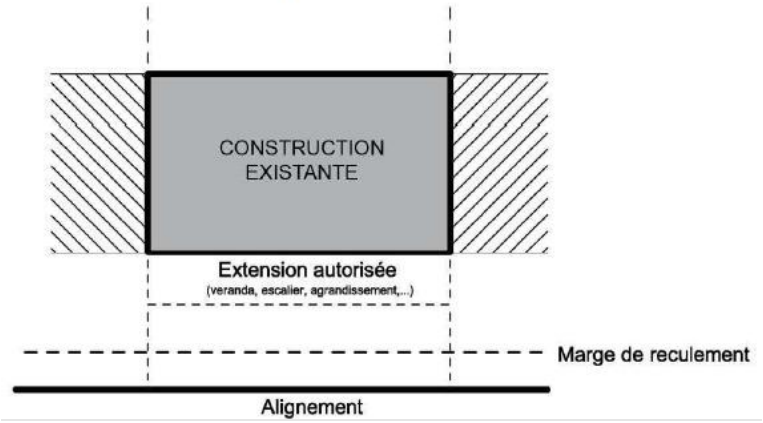
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d'alignement.

Croquis n°2



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies (voir croquis n°3).

Croquis n°3



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UE3 et UE8 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général :

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

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

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

2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

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

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

3 - Volumes habitables en encorbellement

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

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

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre

en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade ;

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.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 la sécurité :

- *les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur,*
- *et les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur,*
- *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 perrons.*

Façade :

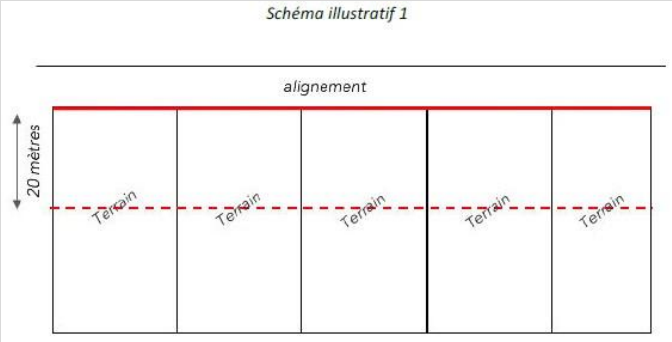
- *On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.*
- *Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.*

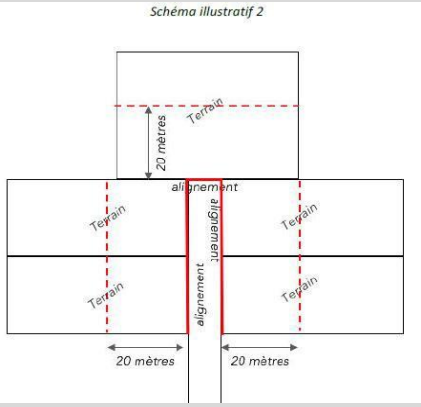
Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de 3 m de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

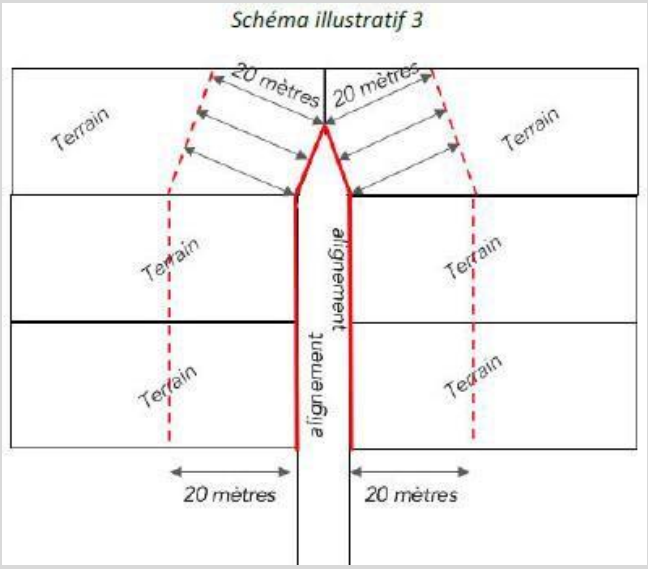
Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m² par unité foncière.

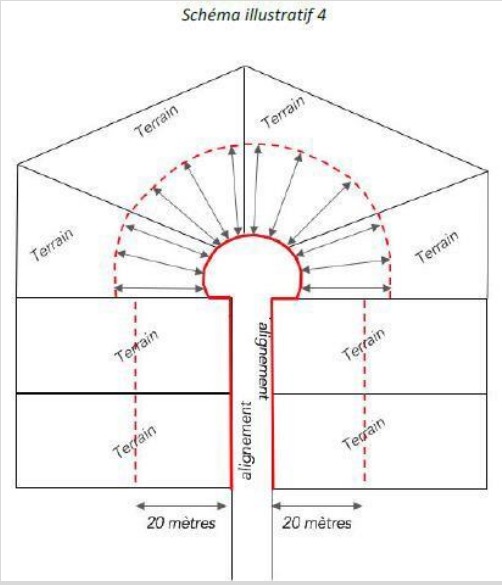
Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

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









Dispositions générales

1 - **Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 mètres** comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement (sauf disposition graphique contraire)

2 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 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 du présent article :

- aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 1 m
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 1 m.

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.6

Champ d'application :

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

Règle générale :

En zone UE hors secteur UEa :

Les constructions s'implanteront :

- **soit à l'alignement des voies** et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ;
- **soit en recul de 0,5 mètre minimum** de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.6

Champ d'application

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

Dispositions applicables à la zone

L'implantation des constructions est possible soit :

- **à l'alignement** des voies ou emprises publiques ;
- **en recul d'au moins 5m**.

Un recul différent peut être autorisé si la construction concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

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.

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.

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

Dans le secteur UEb :

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

Pour la commune de Vincennes – UE.6

Champ d'application

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

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

Règle générale

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction disparues, doivent être implantées en **recul avec un minimum de 3 mètres**

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit à l'alignement**, **soit en recul de 1 mètre minimum**.

Toutefois, 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.

De même, 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 UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

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

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

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives, sauf pour Saint-Mandé.

g - 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.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.7

L'implantation sera en cohérence avec les règles d'implantation de (s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

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 la commune de Charenton-le-Pont – UE.7

Champ d'application :

• *Vues directes :*

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m²), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

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

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

(Vue secondaire)

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

a) lorsqu'elles assurent l'éclairement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m² telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...

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

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

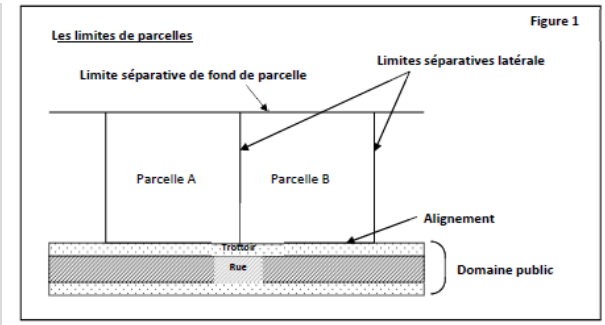
• Limites séparatives

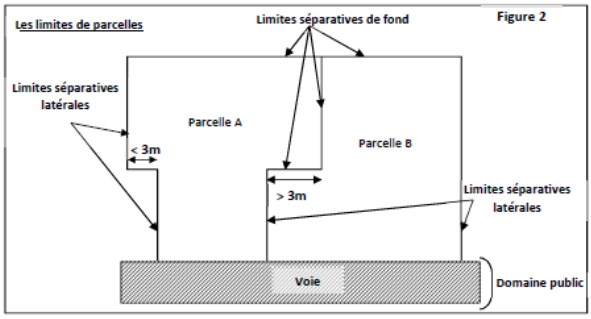
Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

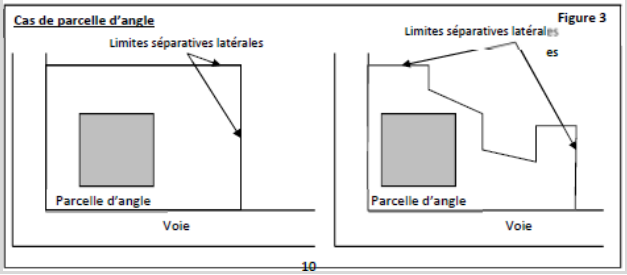
Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

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

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







10

Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.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'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

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

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

Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, 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.

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.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du PLUi ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- 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.

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 – UE.7

L'implantation sera en cohérence avec les règles d'implantation de (s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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.

Règle générale :

Les constructions ou parties de construction peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait :

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies : le retrait doit être au moins égal à 4 mètres ;

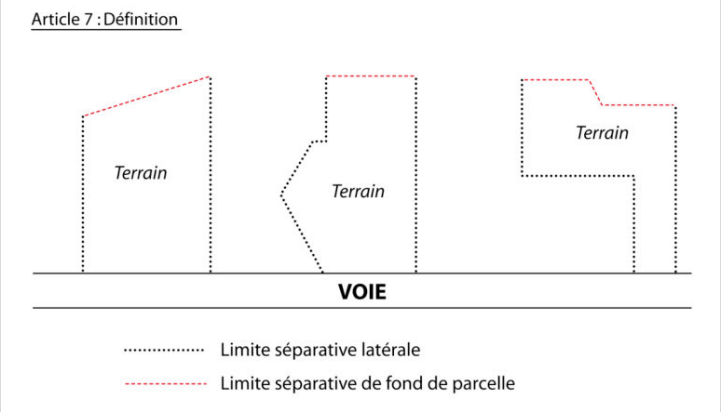
Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies : le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.7 :

Champ d'application :

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

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



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

N'est pas considérée comme une baie :

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

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

Règle générale :

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait.

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

3 - 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.

4 - 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. 7.3- 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.

5 - 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 :

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

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.7

Champ d'application :

Le présent article est divisé en trois parties, correspondant :

- *au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, par rapport aux limites séparatives aboutissant ou non aux voies,*
- *au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée ou au-delà de ladite bande,*
- *aux règles particulières s'appliquant à une construction implantée en secteur UEc.*

Rappel :

L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40cm du faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

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

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Cas général :

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

Règles particulières :

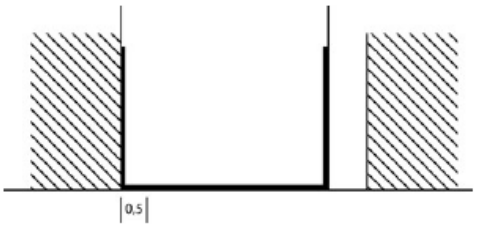
2- Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales

- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité pourra être implantée (Croquis n°3.a et 3.b) :
- soit en limite (cas général) ;
- soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait respectera les dispositions suivantes :
    - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la

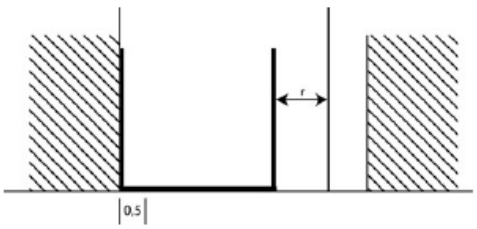
différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.

- Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
  - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UE8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
  - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Croquis n°3.a



Croquis n°3.b



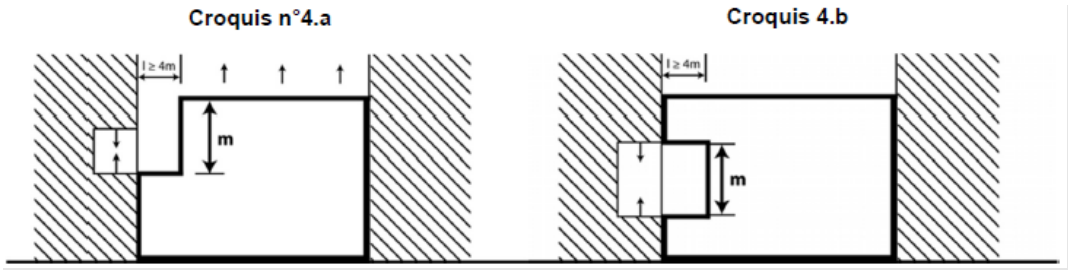
- Soit dans les cas visés aux articles UE.6 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.
- Soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
  - avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
  - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

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

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

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

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



- Soit en cas d'application de l'article UE2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas…) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
    - la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
    - il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

Par rapport aux autres limites séparatives :

Cas général

3 - Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;
- soit, comme il est dit au chapitre 8 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

4 - Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

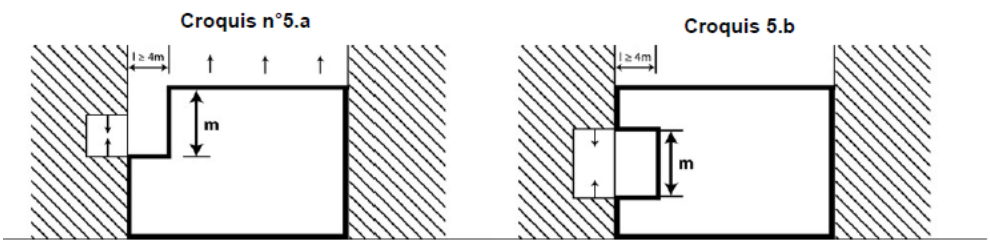
- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

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

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



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

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites à l'article UE.7.

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

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

5 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

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

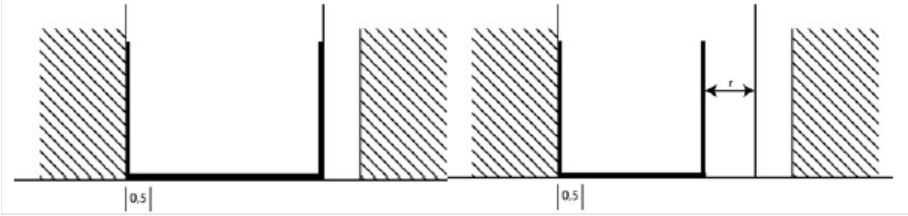
B - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6)

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

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

Croquis n°6



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

4 - Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle. Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

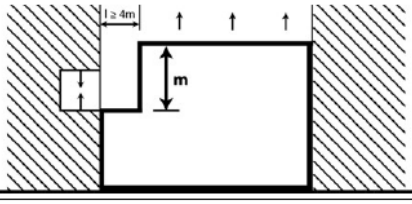
1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairement latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies.

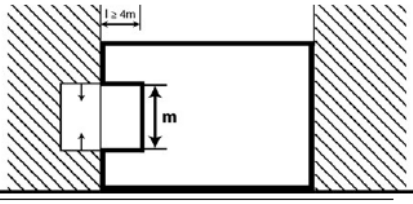
Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.

Croquis n°7.a



Croquis n°7.b



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

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

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

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

C - Constructions implantées en zone UEc au-delà de la bande de 15 mètres

Cas particulier des constructions implantées sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande de 15 mètres :

Dans ce secteur, les constructions pourront être édifiées :

• soit en limite séparative sur une hauteur de 18 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel si la façade concernée est aveugle ; dans ce cas, au-dessus de la hauteur de 18 mètres ainsi définie, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 18 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

• soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, les constructions observeront les dispositions des paragraphes A et B ci-dessus. L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UE.8).

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

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

Champ d'application :

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

• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

• en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

• les parties enterrées des constructions ;

• les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

• les rampes de garage ;

• les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Façade :

• On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

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

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

<u>Baie :</u>

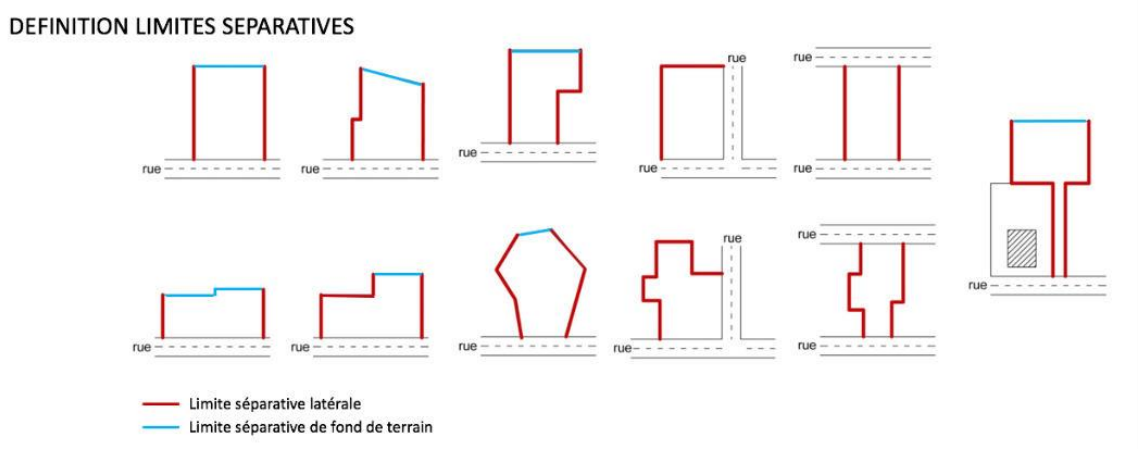
• Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente…) ou une toiture

• 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.*

• Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

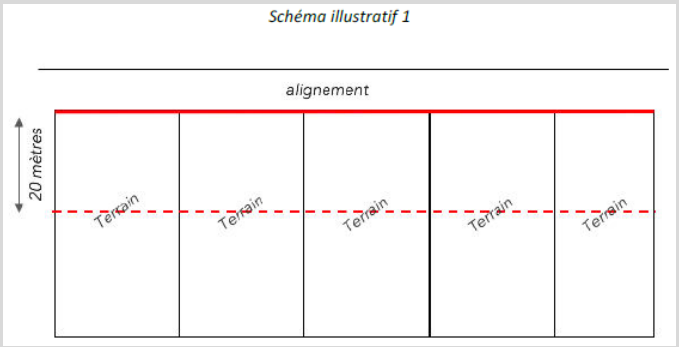
• Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond, mais uniquement des limites séparatives latérales.

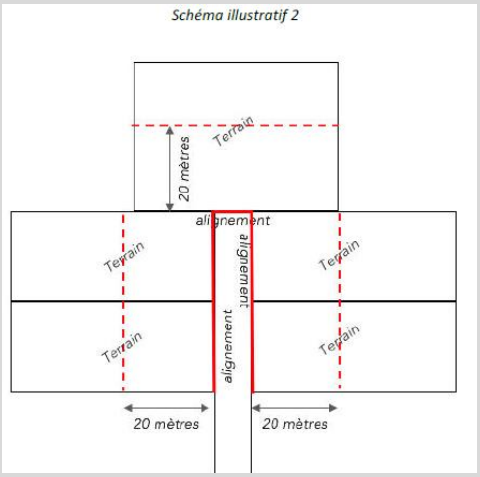


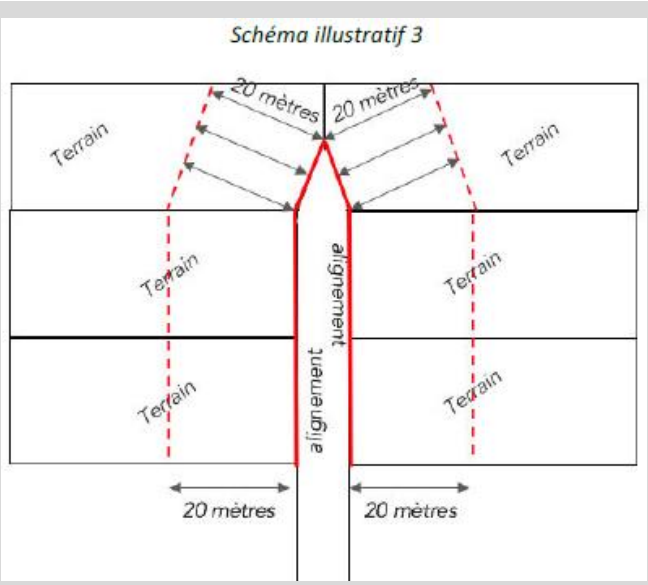
• Limites séparatives de fait

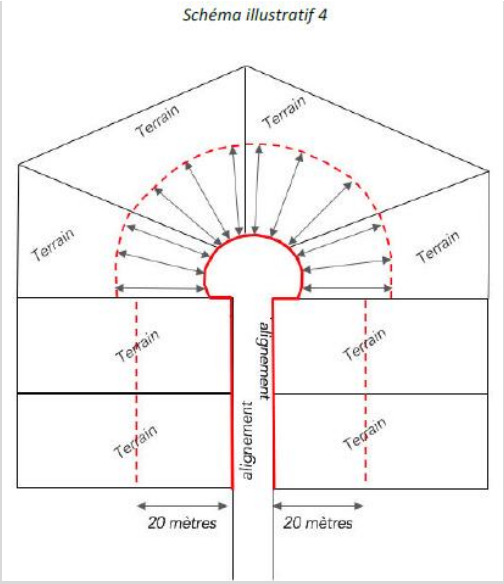
Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de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

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









• 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 (sauf mention autre dans les secteurs couverts par les OAP) :

1 - Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond.

3 - Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

4 - 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, fixes ou non, translucide ou non.

5 - En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie avec un minimum de 4m.

6 - 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 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie.

7- Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

Dispositions particulières :

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

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

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.7

Champ d'application :

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

Règle générale :

En zone UE hors secteur UEa :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, il sera de **6 mètres minimum**.

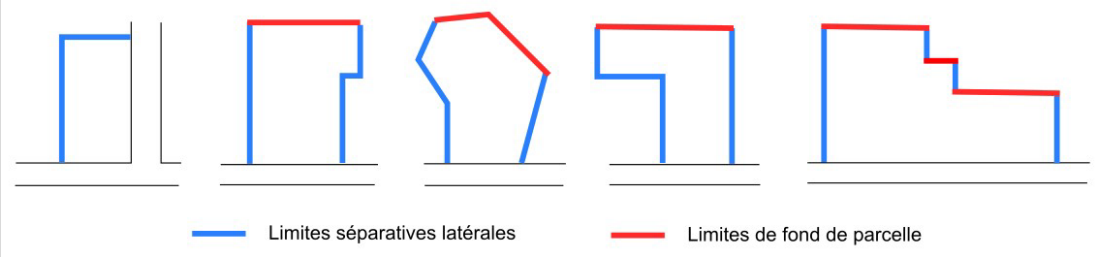
Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.7

Champ d'application :

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



Vues directes :

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

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

- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

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

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter **en limites séparatives ou en retrait**.

En cas de retrait, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade **(L=H/2**) **avec 5 mètres minimum**.

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

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

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport à ces mêmes limites.

Pour la commune de Vincennes – UE.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.

Règle générale :

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions en sursol, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade **(L=H)** à implanter au droit de cette limite.

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit sur les limites séparatives, soit en retrait**.

En cas de retrait, les dispositions prévues ci-après doivent être respectées.

Pour les parties de construction comportant des baies :

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 construction **(L=H/2), avec 8 mètres minimum.**

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

Pour les constructions ou 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 3 mètres minimum.**

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 de l'article 11 ;

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'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.

4 - 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 tes que les transformateurs.

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.

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

Dispositions transversales :

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.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 Charenton-le-Pont – UE.8

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.8

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.8

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.

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

Dans le secteur **UE2**, les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 8 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës, sauf dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, où seule la règle ci-dessus s'applique.

Les parties de constructions non contiguës ne comportant pas de baie doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres, l'une de l'autre depuis le niveau du sol existant avant travaux jusqu'à une hauteur de 4 mètres.

Au-delà de cette hauteur aucune distance n'est imposée. Les parties de construction ne comportant pas de baie d'une hauteur plafond inférieure à 4 mètres ne sont pas assujetties à une distance minimale.

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

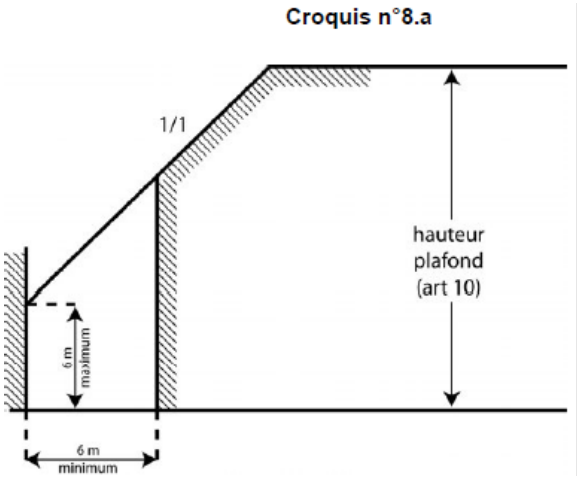
Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.8

Dans les secteurs UEa et UEb :

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

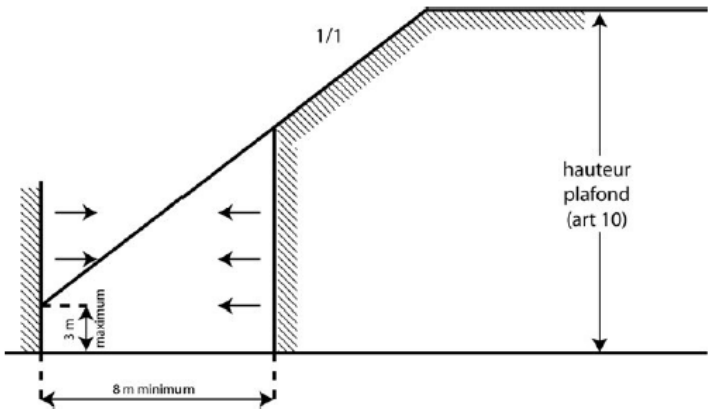
Croquis n°8.a



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- La hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



Dans le secteur UEc :

- Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ;
- Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur le même terrain ne pourront comporter de baies que si elles sont éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 8,00 mètres.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères conforme aux dispositions définies à l'article UE.21 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies à l'article UE.8 ci-dessus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dans les dispositions communales ci-dessous.

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.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.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.).

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder **70%** de l'unité foncière.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.9

Champ d'application :

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

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

Règles générales :

Dans le secteur UEa :

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

Dans le secteur UEb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.9

Dispositions générales :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.9

Champ d'application :

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

- *les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermés, 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.

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder **70%** de l'unité foncière.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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 à la zone :

Dans le secteur UE1 :

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

Dans le secteur UE1a :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **6%** de la surface du terrain.

Dans le secteur – UE1b :

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

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.9 :

Champ d'application :

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

Dispositions générales :

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

2 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTÉRÊT & INTÉRÊT : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.9

Champ d'application :

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

- *Les saillies diverses telles que balcons, auvents, etc...*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UEa :

Dans la bande constructible définie à l'article UE7, il n'est pas fixé de règle.

Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à **30%** de la superficie de cette partie de la surface de terrain. En cas de marge de reculement imposée,

la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

Dans le secteur UEb :

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure sur une propriété est limitée à la superficie de la bande constructible définie à l'article UE 7, augmentée de **50%** de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande constructible. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise

Dans le secteur UEc :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale des constructions.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.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 maximums), 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 incluses dans l'emprise au sol :

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

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

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

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

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la surface du terrain.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.9

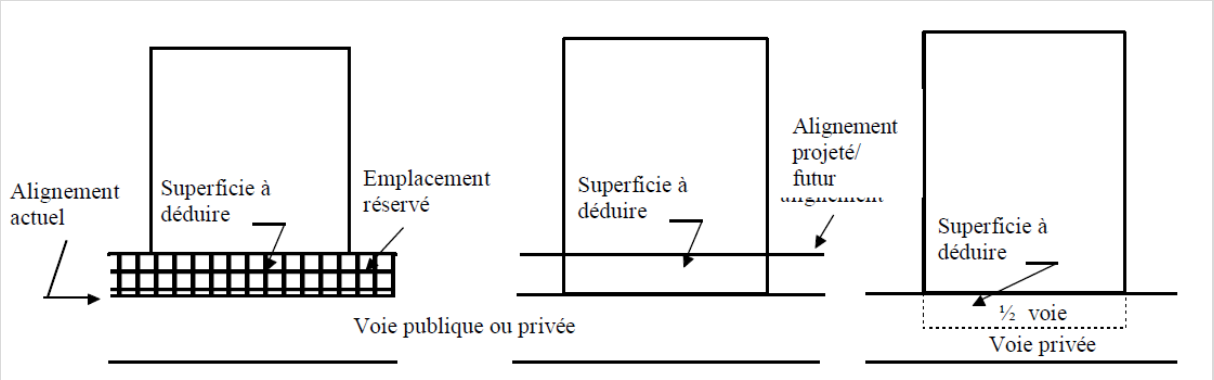
Champ d'application :

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

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

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

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



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

Dispositions applicables aux secteurs :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.9

Champ d'application :

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *tous débords et surplombs,*
- *les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives,*
- *l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs, mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus),*
- *les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement,*

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

Dispositions applicables à la zone :

En UEa et UEb :

1 - Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

En UEc **:**

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

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

3 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

4 - Pour les constructions d'équipements scolaires, il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Vincennes – UE.9

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

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

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

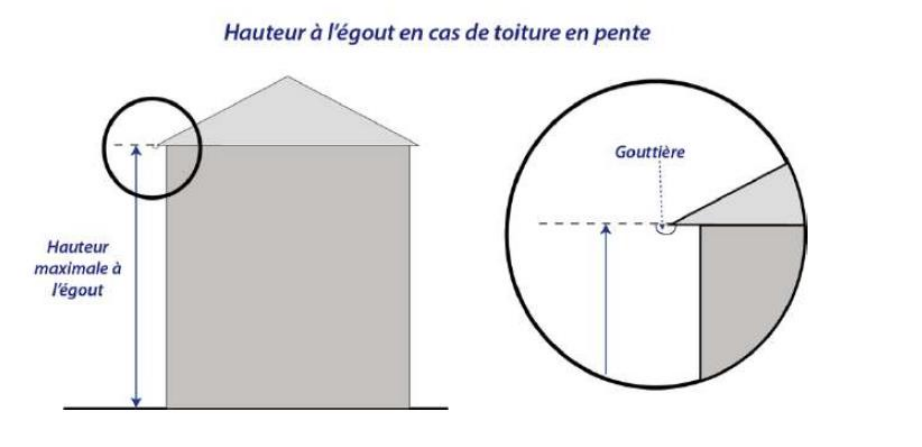
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.10

Champ d'application :

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

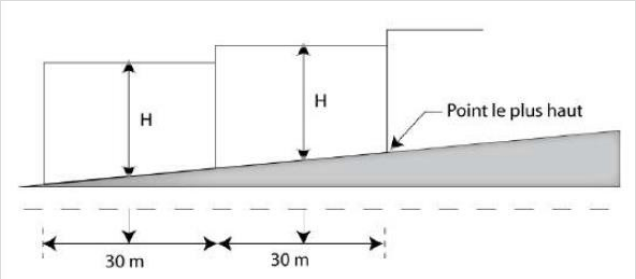


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

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

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

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



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

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 – Les hauteurs seront en harmonie avec les règles de(s) la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

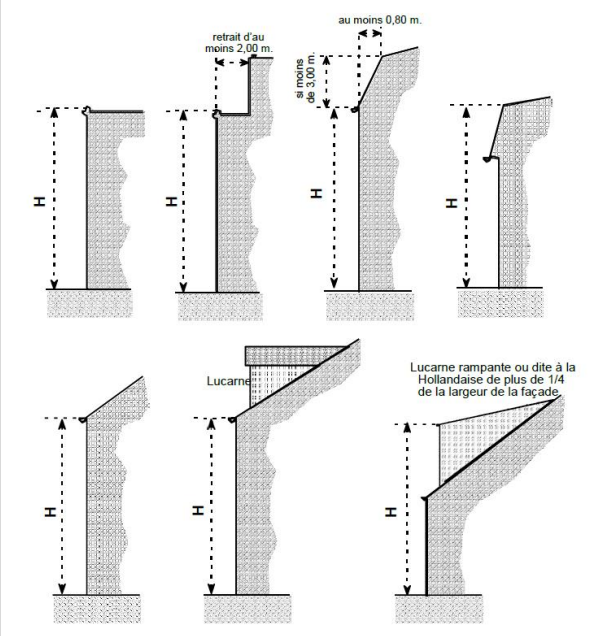
2 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épannelage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.10

Champ d'application :

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

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



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

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UEa :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **25 mètres.**

Dans le secteur UEb :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **12 mètres.**

Pour le calcul de la hauteur, les antennes-relais ne sont pas prises en compte.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.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 :

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à **15 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le reste de la zone UE.

Dispositions particulières :

- *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 UE11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

- *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.

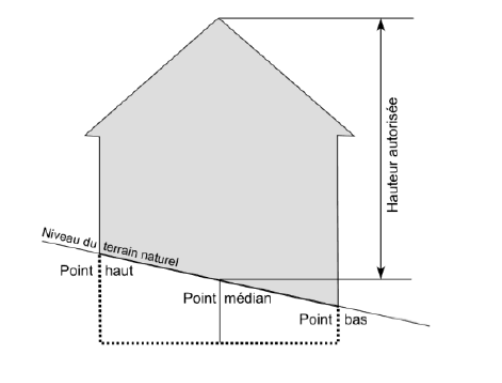
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.10

Champ d'application :

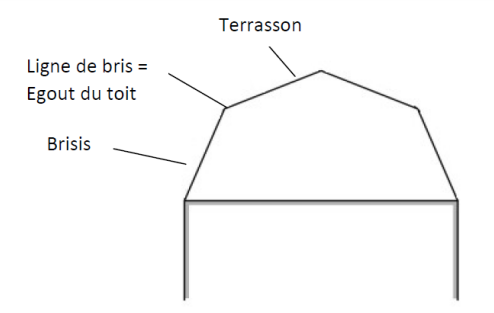
Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur : les ouvrages indispensables et de faible emprise telle que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

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 composés d'une partie à faible pente surmontant une partie à forte pente (brisis) permettant des combles « mansardés ».



Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Les hauteurs seront en harmonie avec les règles de(s), la (les) zone(s) alentour(s) et la nature de l'équipement.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.10

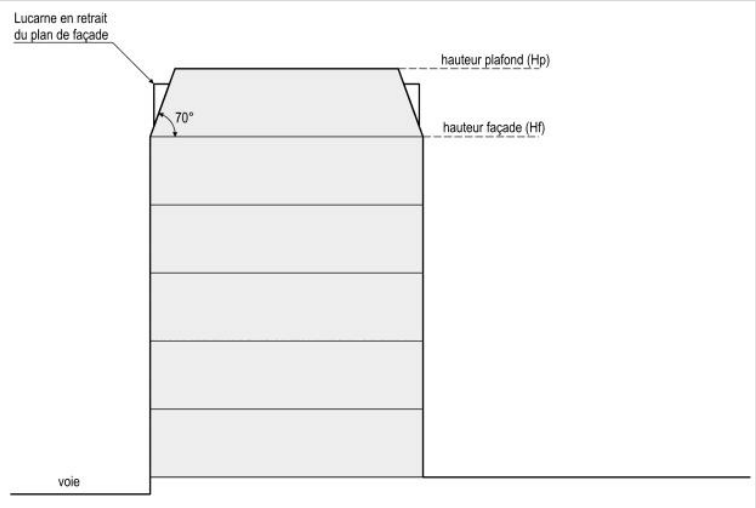
Champ d'application :

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.

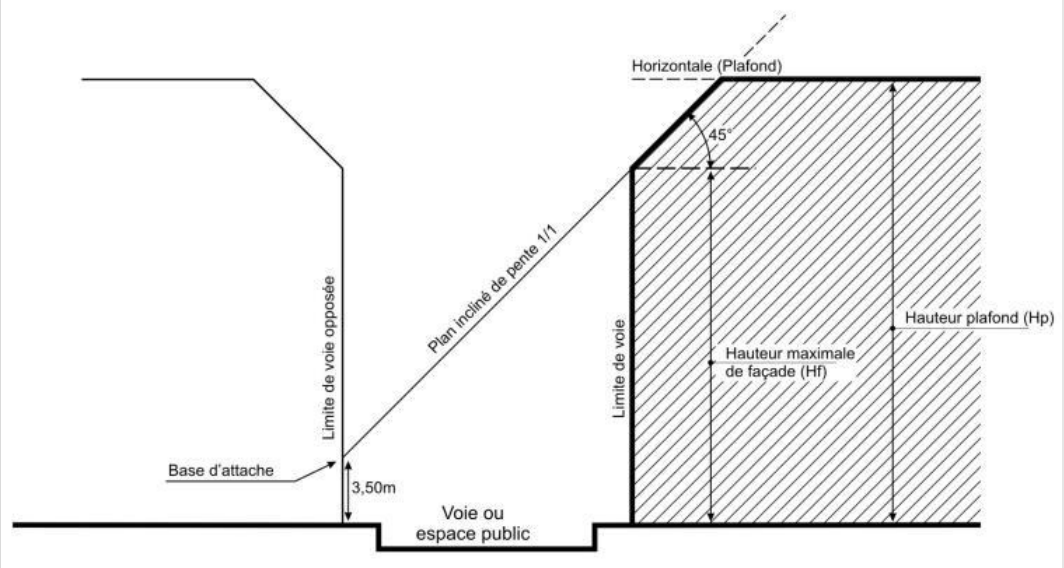
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable…

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 côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

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

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **25 mètres maximum**

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **15 mètres maximum**

Dans le secteur UE2 :

La hauteur de façade des constructions est limitée à **30 mètres.** La hauteur plafond des constructions est limitée à **33 mètres**. »

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.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 linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4), 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

Dispositions particulières

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

4 - Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

5 - 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.

6 - Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.10

A - Règles de hauteur absolue :

1 - Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4b).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospects tels que définis aux articles UE.6, UE.7 et UE.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UE.10, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

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

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

2 - Règles particulières :

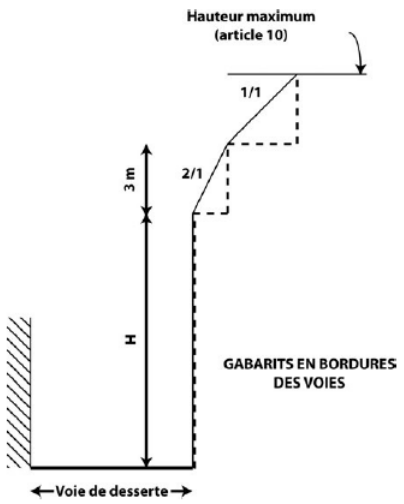
Les hauteurs maximums définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s)

B - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques) :

1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UE.6 ;
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet ;
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique

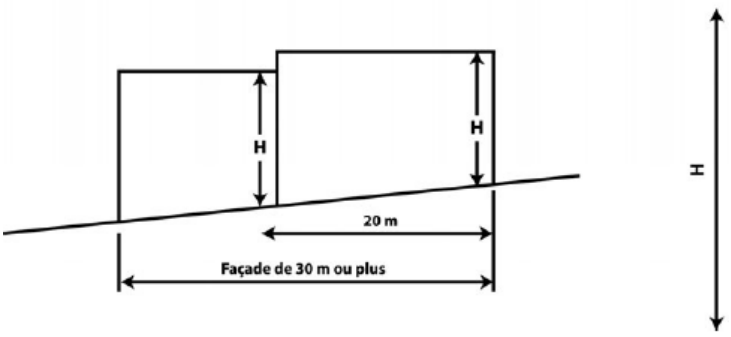
Croquis n°9



2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4b) pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point

le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UE.6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UE.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.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 (faîtage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

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

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.

Dispositions générales :

1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser **15 mètres** en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

Dispositions particulières :

2 - Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 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 U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

3 - 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.

4 - Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile…), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.10

Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.10

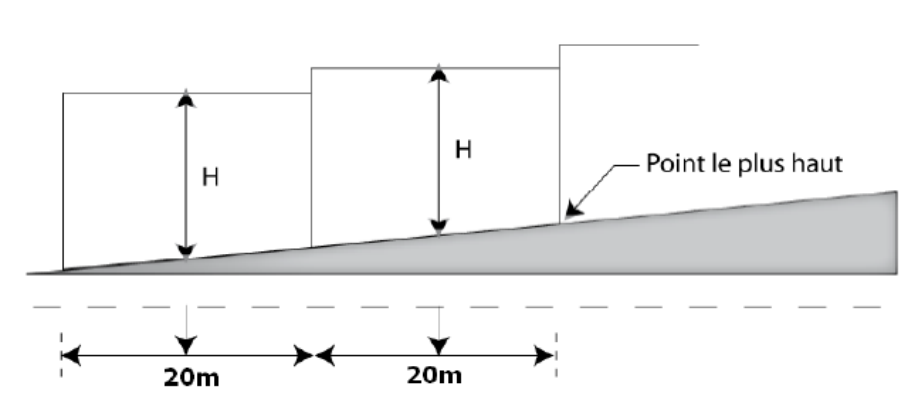
Champ d'application :

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

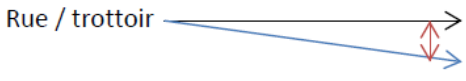
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

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 générales :

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

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.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

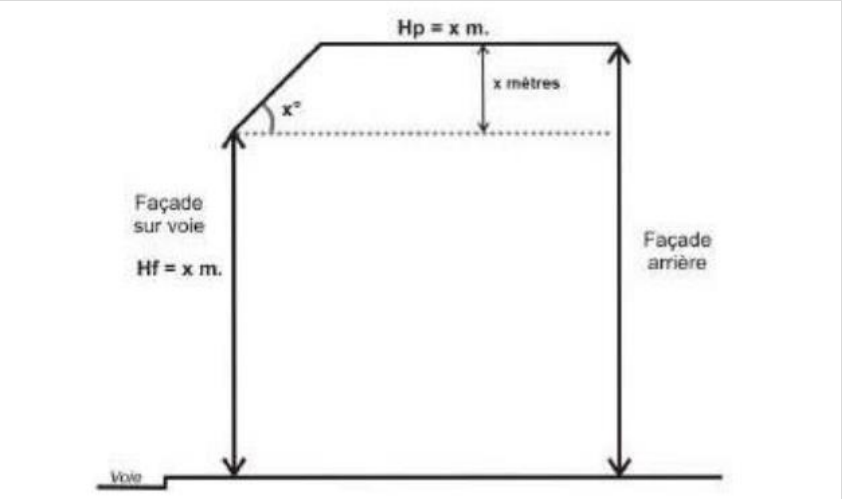
Pour la commune de Vincennes – UE.10

Champ d'application :

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

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

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



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 :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

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 Champigny-sur-Marne – UE.11

À – 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 (cônes de vues repérés sur les documents graphiques).

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

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

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

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 conseillé la mise en place pour les bardages d'un revêtement réflectif 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 maximums 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, 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.

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

G- PARCS DE STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions de logement individuel, la première place de stationnement sera 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.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.11

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

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant

entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.11

À – DISPOSITIONS 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 faîtage (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 doit respecter cette homogénéité.

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

La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelée 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, sculptes 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 vues 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, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

2 – Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions avoisinantes.

3 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

4 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

5 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'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 intégrées dans le pan de la toiture si celui-ci est orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, sauf SPR.

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. 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

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 les 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 tout affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

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

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

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus 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 – UE.11

À – 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 (cônes de vues repérés sur les documents graphiques).

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

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

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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.

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

2 - Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hauteurs définies précédemment pourront être dépassées pour des raisons de sécurité.

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

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

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

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

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

G- PARCS DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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.

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

1 Les toitures et les couvertures

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 Dispositions diverses

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.

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.

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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

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 *Aspect des constructions*

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 faîtage (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 *Volumétrie des constructions*

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 *Principes généraux*

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

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 doit respecter cette homogénéité.

2 *La mise en œuvre de travaux*

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction.

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.

3 *Ravalement*

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

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.

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

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.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non réglementé.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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 – UE.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

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.111-2~~1~~7 du Code de l'Urbanisme).

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 architecturaux 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.

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

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.

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 UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article UA.10 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

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

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

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

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

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

Percements

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

Dérogation

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

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

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

Éléments accompagnant les façades

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

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

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

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

Ravalement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

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

Toiture

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

Toiture 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 confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un ilot, 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 soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traitée avec le même soin que les autres

façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

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

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

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

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

Ouvertures

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

Les matériaux

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

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

Accès

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

Annexes

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

Toitures

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

Toiture à pente

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

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

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

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

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

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

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

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

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

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

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

La façade de la devanture

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

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

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

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

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

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

Les matériaux et les couleurs

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.

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

Les enseignes

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

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

L'éclairage

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

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

Les accessoires

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

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

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

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

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

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

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

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

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

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

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

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

3 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

5 - 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.

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

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

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

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

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

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

2 - *Traitement des façades :* Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

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

4 - *Ornementation des façades :* Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale :* Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

a - Prescriptions générales :

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - Pignons, locaux annexes

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

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

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

1 - L'éclairement éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

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

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

Constructions neuves

5. a -Toitures en pente

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

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

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

5. b – Toitures-terrasses

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

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

5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m^2 de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes

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

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

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

Constructions neuves :

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

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

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes : Non réglementé.

Constructions neuves

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

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

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

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.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.

À – 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.

Antennes

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

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

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

Énergies renouvelables et performances énergétiques

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.

Constructions existantes

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Constructions nouvelles

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

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

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.

Façades

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…).

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

Constructions existantes :

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.

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.

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.

Constructions nouvelles

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

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…).

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

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

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.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

Éclairement des combles

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

Surélévation

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

Toitures

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.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles 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.

Constructions neuves : NR

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

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

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Constructions neuves : NR

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Devantures

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.

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.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Clôtures sur rue

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.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2.60 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.

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.

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.

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

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.

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 – UE.11

À – 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.

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 antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles…), de quelques dimensions que ce soit, 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.

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

4 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures 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.

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

2 - L'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.

3 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.

4 - 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.

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

En zone UE hors secteur UEa :

6 - 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.

7 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

8 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Dans toute la zone UE :

1 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture.

2 - Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, canalisations…) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Dans la zone UE hors secteur UEa :

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 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

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

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

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.

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

E - DEVANTURES COMMERCIALES

En zone UEa :

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade du bâtiment existant, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

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 du bâtiment.

La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.11

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. Il conviendra d'éviter un vocabulaire architectural et l'utilisation de matériaux non appropriés à la région.

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

B – TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEb et UEc :

1 - Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2 - Les nouvelles constructions qui s'implantent à l'alignement devront participer à la qualité urbaine des voies par une recherche architecturale favorisant notamment l'animation des façades.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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.

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 -Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou lors d'une modification du rez-de-chaussée destinée 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.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non-réglementé

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Non-réglementé

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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.

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

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.

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 – UE.11

Dans le secteur UE1 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas réglementé.

Dans le secteur UE2 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

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

Aménagement des constructions existantes :

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

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

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

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations …) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire 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.

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 implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

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

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

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1- Aménagement des constructions existantes :

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.

2 - En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton …) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

3 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

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 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.

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.

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

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la

construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

Pour toutes les façades :

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

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

4 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

5 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, 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 EICSP).

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

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non réglementé.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Non réglementé.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

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. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse. Les clôtures ajourées situées en limites de parcelle (séparative ou sur rue) doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Les clôtures situées en limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) ne peuvent 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.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.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.

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

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

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

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

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 – UE.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 réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article 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(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

-Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.12

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) du PLUi et répertoriés dans la liste figurant en annexe du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus.

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- Et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

2. Bâtiments et éléments remarqués

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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 – UE.12 :

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 (ensembles urbains remarquables et architectures isolées remarquables : bâtiments de grand intérêt et bâtiments d'intérêt) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

« 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.

« 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.

Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble urbain remarquable 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 urbain sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers

une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constituantes de l'ensemble.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

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

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement…).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

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

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- 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 réalisée 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.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visible 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, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt»

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

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

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

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade

ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées 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, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Le document graphique identifie des « ensembles urbains remarquables » 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 urbain 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 urbain, 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 urbain repéré.

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 urbain, 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 urbain.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et 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 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 urbain remarquable repéré.

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, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.12

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.12

1- Bâtiments et éléments protégés (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLUi protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLUi (en annexe du règlement, 5-12-1).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux 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.

2- Ensemble patrimonial à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.12

Champ d'application :

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.

1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

2- Clôtures protégées

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.12

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » 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(s) 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 constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

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.

Les pompes à chaleurs ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UE.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.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 hydroéconomes 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 – UE.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 - 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.

2 - 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.

3 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

4 - 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 – UE.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 hydroéconomes 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 Maisons-Alfort – UE.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 imposées 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 gênerait 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 doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.13 :

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la règlementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m^2 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/(m² K)]	R : Résistance thermique [m² K/W]
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

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 devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, devront limiter leur impact sonore et être intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Il est demandé que ces installations puissent être positionnées :

- sur un support anti-vibratile massif dédié et qu'elles soient dotées d'un dispositif antibruit
- 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 – UE.13

En zone UE hors secteur UEa :

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables.

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…

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.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 - UE.13

Cet article est non réglementé.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions transversales :

a – Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les règles de cet 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 Champigny-sur-Marne - UE.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface écoaménageable / 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 :

(surface de type B x coefficients B)+(surface de type C x coefficients C)+…+(surface de type F x coefficients 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 créée également un bonus de surface écoaménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5m de haies et 10m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface écoaménageable suivante :

$$(1x5) + (1x10) + (5x1) + (10x1) = 30m^2$$

La surface écoaménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface écoaménageable est ainsi de : 100+160+30=290m2.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4. Toutefois, il pourra être autre en fonction de la nature de l'équipement.

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

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

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 ≥80cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.14

Dispositions générales :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces de pleine terre.
- 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.

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 – UE.14 :

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.

2 - Toutefois, il pourra être autre en fonction de la nature de l'équipement.

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)
A1 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est compris entre 1 et 3m³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,1 *Nota : il s'agit ici non de coefficient de pondération, mais de bonus. Toute cuve entre 1m³ et 3m³ génère des bonus de 0,1 fois la taille de la parcelle*
A2 – Cuve de récupération des eaux de pluie, dont le volume est supérieur à 3m³ et à condition qu'ils permettent la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non alimentaires et non corporels	Bonus (Bo) : 0,2 *Nota : idem ibid.*
B – Façade végétalisée	CP : 0,2
C – Surface semi-perméable (pavage sans joint, platelage disjoint, terrasse bois…)	CP : 0,3
D1 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ou substrat < 40cm	CP : 0,3
D2 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 80cm	CP : 0,5
D3 – Espaces verts sur dalle ou toit terrasse répartie de la façon suivante : - au minimum 30% de la superficie avec une épaisseur végétale ≥ 80cm - au maximum 70% de la superficie avec une épaisseur de terre végétale < 40cm	CP : 0,5 sur la totalité de surface

D4 - Espaces verts sur dalle ou toit terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥80cm	CP : 0,7
E – Espaces de pleine terre	CP : 1
F - Noue	CP : 2
G - Mare	CP : 2

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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 à la zone :

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

- 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.14 :

Dispositions générales :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitué de pleine terre.

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.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.14

Dispositions générales :

Dans le secteur **UEa**, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEb**, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 50% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEc**, eu égard à la vocation des espaces libres des principaux équipements existants (groupe scolaire, Institut Val Mandé…), leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.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 applicables à la zone :

- Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 30% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonnés de type evergreen, pas japonais, sables, dalles, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméable (bitumes, 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 verts protégés « repérés sur le plan graphique

des prescriptions patrimoniales (4-3) ou sur l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » de ceux protégés.

Pour la commune de Saint-Maurice – UE.14

Cet article est non réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.14

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Les parcelles doivent comporter au moins **40%** d'espaces verts.

En **UEa**, il n'est **pas fixé de règle**.

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 **70%** de leur surface.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 20%d'espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre à l'exception des équipements scolaires pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les surfaces affectées au stationnement ne peuvent pas être prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Pour la commune de Vincennes – UE.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :*

Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + … / Surface totale du terrain (B)

Espaces libres :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

Espaces verts :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

Surfaces écoaménagées :

- *Les surfaces écoaménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.*

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

Il n'est **pas fixé de règle.**

Dans le secteur UE2 :

Les espaces libres doivent être traités pour partie en surfaces écoaménagées : 5% minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en surfaces écoaménagées. Celles-ci sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23

EV =	JARDIN EN PLEINE 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 1m² d'EV	1 m²/1 = 1 m² de jardin en pleine terre	1 m²/0,9 = 1,1 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,8 = 1,25 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,6 = 1,66 m² de jardin sur dalle	1 m²/0,4 = 2,5 m² de jardin sur dalle	1m²/0,3 = 3,33 m² de revêtement pavé	1 m²/0,25 = 4 m² de mur végétalisé

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.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 - 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.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UE.15

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisations d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2 d'aire de stationnement).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en annexe du présent règlement et correspondent :

- à la pointe amont de l'île Martinet telle que définie sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.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, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

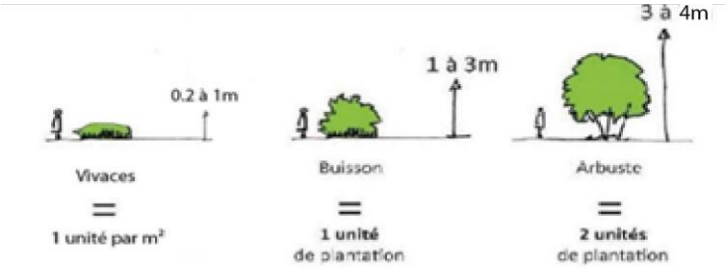
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3.5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèces fruitières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	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 – UE.15 :

Dispositions générales :

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.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.15

Dispositions générales :

1 - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses …), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de 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'aménagements 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.

3 - 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.

4 - La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m² d'espace vert.

5 - 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.

6 - 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, mesurés dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

7 - L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Ces règles de s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

8 - 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.

9 - Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UE.15 :

Champ d'application

Les plantations, réglementées ci-après, respecteront les caractéristiques suivantes :

- *Arbre tige et de haute tige : Arbre caractérisé par un fût ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur 2,50m à 3m et plus.*

Dispositions applicables à la zone :

1 - 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…).

2 - 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.

3 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

4 - 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.

5 - Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

6 - 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).

7 - Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

8 - 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.

9 - 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.

10 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

11 - 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.

12 - 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 :

1 - 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-Mandé – UE.15

Dispositions générales

1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

3 - À partir de 100,00 m^2 d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m^2 d'espace libre.

5 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

6 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Plantations et aménagements paysagers

1 - Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

2 - 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 14.

3 - 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.

Plantation des parkings à l'air libre

4 - Au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

5 Les arbres doivent être plantés en pleine terre. En cas d'impossibilité, tout arbre planté devra avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit et moyen développement : 1m30*1m30*1m30 (L*l*profondeur) ;

- Arbre de grand développement : 2m*2m*2m (L*l*profondeur).

Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre-sols.

6 - 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– UE.15

Dispositions applicables à la zone :

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 50m^2 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 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.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/500m².

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,

Pour la commune de Vincennes – UE.15 :

En secteur UE1 :

- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations ne sont pas réglementées.

En secteur UE2 :

- Les espaces verts publics 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.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UE.16

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

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.

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE. 16

Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres et les alignements d'arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 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 minimums, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdites ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.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 bras de Polangis sur le terrain propriété du demandeur, aux conditions suivantes :
    - Que l'ouvrage dispose d'un accès au bras de Polangis.
    - Que l'ouvrage soit amovible et en bois (y compris les 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 compatibles avec son environnement, notamment non allergène et non toxique.

2-Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par les articles L.1131 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3-Groupes d'arbre d'intérêt :

- Les groupes d'arbres d'intérêt figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires. Pour la sauvegarde d'un groupe d'arbres d'intérêt, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Dans le cas où tout ou partie d'un groupe d'arbre d'intérêt à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un groupe d'arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un groupe d'arbre d'intérêt doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UE.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 UA.14.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne – UE.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - 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.

2 - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous les 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.

3 - Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

4 - 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 faîtage.

- 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 ~~secteurs de cœurs d'îlots, soumis à~~ l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

5 - 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'ilots verts. Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

6 - 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 faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres : - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher.

6 - Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

8 - 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.

9 - 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 :

10- 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 (2) arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite à limite en évitant toute rupture sauf :

- dans les cas de raccordement à un bâtiment voisin prévu à l'article UA.6.
- lorsque le projet prévoit une rampe de parking sur cette emprise. La partie de la rampe, située dans la bande arborée, devra, dans la mesure du possible, être engazonnée.

Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

- soit conservée
- soit, en cas de déplacement, reconstituée avec la même surface que la surface existante
- soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée, soit en pleine terre, soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère. Nota : à titre indicatif, la surface minimale à restituer est indiquée en annexe du présent règlement.

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

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

8 - En zone UEc, les dispositions de l'article ci-dessus (sous-section 3) visant à implanter la bande arborée de limite à limite ne s'applique pas pour les équipements publics

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
- Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UE.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m^2 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 – UE.16

Dans les espaces paysagers protégés, repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UE.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimitée au plan de zonage (4-1) et au plan des secteurs de projet (4-2) :

Les principes d'espaces paysagers et d'alignements d'arbres à créer et/ou à conserver devront être respectés.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UE.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.151-19 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 – UE.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les Jardins et cœurs d'îlot protégés 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 UE14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.
- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).
- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines … etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales :

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

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.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées sauf dispositions contraires propres aux communes.

Parcs de stationnement

3 - 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 C pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Rampes de parking

4 - 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

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-1

1 - La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

2 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

3 - Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

4 - De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

5 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

6 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

7 - Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

8 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

9 - La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.17-1

1 - En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- 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.

2 - Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

3 - 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.

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UE.17-1

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.

2 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées sauf dispositions contraires propres aux communes.

Parcs de stationnement

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

Rampes de parking

4 - 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

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort UE.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.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UE.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Pour la commune de Saint-Mandé UE.17-1

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 17-4.

Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.17-1

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 UE.17-1

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration…) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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

1 - Les deuxièmes niveaux de sous-sols sont interdits.

2 - 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.

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

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

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

Pour la commune de Vincennes UE.17-1

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.

2 - 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 UE.14 et UE.15.

3 - 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.

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

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

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne : :

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

Pour les communes de Fontenay-sous-Bois, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 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 la commune de Nogent-sur-Marne :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice :

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

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

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- 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 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 :

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

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 Champigny-sur-Marne UE.17-4

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-4

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.17-4

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

4 - 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 - UE.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 m^2,
- 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 de Maisons-Alfort UE.17-4

1 - Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

Pour la commune de Nogent-sur-Marne UE.17-4

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.

Pour la commune de Saint-Mandé UE.17-4

1 - En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 17.1

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 17.1 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.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 UE.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 UE.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 UE.17-4

En secteur UE1 :

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

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager

En secteur UE2 :

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 l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*). 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

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*).

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.

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont UE.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

1 - 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.

2 - Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

3 - Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

4 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

5 - Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigés par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UE.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 propulsions hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UE.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 – UE.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 Saint-Mandé UE.17-5

1 - Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

2 - En UEc, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UE.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 UE.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 UE.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 Champigny-sur-Marne – UE.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.	1 place de stationnement minimum par logement ; • pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé que 0,5 place par logement. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, dois également être prévue : • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher Dans tous les cas, dois également être prévue : • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100m² pour 6000m² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	• si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant ; • si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 2,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondies au nombre inférieur ; • une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.	
Hébergements hôteliers	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 Charenton-le-Pont – UE.17-6

	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 par tranche de 75 m² de S.D.P. Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.	1 place par logement. Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.17-6

	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. En secteur UEa, 0,75 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300m² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : 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 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de	

	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
	stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
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 – UE.17-6

	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 : • 65 m² de surface de plancher en zone UB1 • 77 m² de surface de plancher en zone UB2 • 100 m² de surface de plancher en zone UB3 • 73 m² de surface de plancher en zone UB4 Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieures à 220 m². Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Financés par un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement automobile par logement. Financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.

	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
Résidences étudiantes et résidences séniors	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). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	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). <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Bureaux	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m^2 de surface de vente. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les locaux situés avenue du Général Gallieni.	
Hébergements hôteliers	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 de Maisons-Alfort– UE.17-6

	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 règlementé
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² 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	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
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 – UE.17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
  - de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
  - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*

- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

	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 m² de SdP	1 place pour 60 m² 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 200m². Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Pour la commune de Saint-Mandé – UE.17-6

	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 par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors (en secteur UEb)	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m² de SDP	- 1 place maximum pour 90m² de SDP
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.	

	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)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions… : la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins. En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.	

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés– UE.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 créé (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	Normes plancher : à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	Normes plafond : 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/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 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	**Commerces** - Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher (norme plafond – maximum) - Au-delà de 300 m² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 Place / 50 m² de Surface de plancher	

	Artisanat Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m² de surface de plancher
Hébergements hôteliers	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 – UE.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
Bureaux	1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher	1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher
Habitat	1 place maximum par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum	
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,5 place par logement maximum	
Commerces et artisanat	Pas de règle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Il n'est pas fixé de règles. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.	

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

Destination des constructions	Normes de stationnement
Habitat	1 place de stationnement par logement 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 réalisé qu'une place de stationnement supplémentaire en extérieur.
Résidences étudiantes et résidences séniors	0,7 place par logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins.

Pour la commune de Vincennes – UE.17-6

<u>En secteur UE1</u> :

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

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager.

<u>En secteur UE2</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
Habitat	○ **pour les constructions de logements :** 0.9 place de stationnement par logement. ○ **pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État** : ○ aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; ○ 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SDP et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, dois être aménagé : ○ un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ; ○ une place visiteur par tranche de 500 m² de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences séniors	○ Aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SDP, ○ 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² de SDP.	
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	• 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. 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. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Commerces et artisanat	**Pour les constructions à destination de commerces et restauration :** • 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. **Pour les constructions à destination d'activités artisanales :** • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. 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. Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	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. Toutefois, pour les établissements médicalisés : • 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

- 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 UE.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.18

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75m^2 par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m^2 par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux :

1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m^2 de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m^2 de SDP :

Sans préjudice des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m^2 de SDP.

Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Établissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UE.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 - UE.18

1 – Il est exigé 2 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m^2.

3 – Pour les opérations de logement de plus de 400 m^2 de surface de plancher, il est exigé 1,5 m^2 par logement minimum.

4 – Pour les industries, commerces depuis de 500 m^2 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 de Maisons-Alfort - UE.18

1 - Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

2 - Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

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

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

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

6 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m^2 par logement dans les autres cas. 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

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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

10 - Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

11 - Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m^2 de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m^2 de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

12 - Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

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

Pour la commune de Nogent-sur-Marne - UE.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 collectifs, 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 règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des

véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.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 artisanats

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.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.18

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Le stationnement des véhicules non motorisés sera prévu pour toute construction et changement de destination. Une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo, de préférence couverte sera réalisée.

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 supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et 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 constructions dont la surface de plancher excède 500 m², il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

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 - UE.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 vidéosurveillance.
- 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. »

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces, artisanat, équipements, services de + de 500 m²	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Équipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculées par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour la commune de Vincennes - UE.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements**

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

2 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher

3 - **Pour les établissements d'enseignement secondaire**

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - **Pour les constructions à destination de bureaux**

1,5 m^2 de surface pour 100m^2 de surface de plancher créée

5 - **Pour les autres destinations**

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m^2 de surface de plancher créée

Paragraphe UE3 : 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 UE.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.19

1 - 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.

2 - 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.

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.19

1 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UE.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 - UE.19

Champ d'application :

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

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

À contrario, les passages desservant seulement 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles 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.

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 de Maisons-Alfort - UE.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 :

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– UE.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 :

1 - 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.

2 - 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.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.19

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.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.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.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 - UE.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 - UE.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 - 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.

2 - Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

3 - La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

4 - 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 UE 20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UE.20

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

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

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

3 - Toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements ou plus de 300 m² d'une autre destination doit avoir une largeur minimale de 5 m et 2 trottoirs de 1,40 m chacun.

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de protection incendie puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UE.20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;

- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UE.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 1 ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles 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.

Dispositions applicables à la zone :

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 de Maisons-Alfort - UE.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

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 – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Saint-Mandé - UE.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à :

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

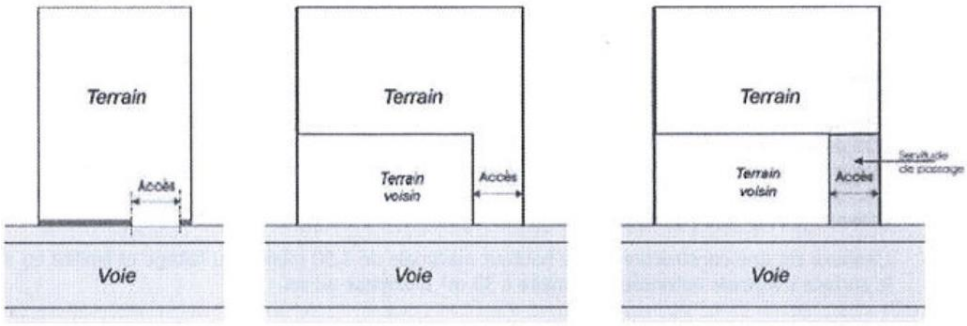
Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UE.20

Champ d'application :

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

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

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 :

1 - 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.

2 - 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'éclairement pour la sécurité des cheminements...).

3 - Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour la commune de Saint-Maurice - UE.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 - UE.20

1 - Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

2 - 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 - UE.20

Champ d'application :

Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.

Dispositions applicables à la zone :

1 - 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.

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.

3.2 Desserte par les réseaux

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

21-1 : Eau potable

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

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

21-3 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21-4 : Collecte des déchets

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

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

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

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

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

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés 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 UE.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).