

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.8. ZONE URBAINE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE « UX »

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UX..... 4

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

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

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

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages 17

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

Article UX.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements 17

Article UX.5 : Préservation de la diversité commerciale..... 18

2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....19

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 19

Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 19

Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives29

Article UX.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété47

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions53

Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions..... 60

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72

Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions72

Article UX.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables101

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales..... 107

2.3 Traitement des espaces non-bâtis.....112

Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables..... 112

Article UX.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....119

Article UX.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 129

2.4 Stationnement..... 135

Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés	135
Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos.....	158
Paragraphe UX.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés	165
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	165
Article UX.19 : Accès.....	165
Article UX.20 : Voirie.....	170
3.2 Desserte par les réseaux	174
Article UX.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	174
Article UX.22 : Électricité – Téléphone – Internet.....	179
3.3 Emplacements réservés	180

Dispositions applicables à la zone UX

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.

Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

*La zone UX comporte **22 secteurs** renseignés ci-après dans le tableau de correspondance des anciennes zones PLU vers les nouvelles zones PLUi :*

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	UF	UX
	UFA	UXa
	UF	UXb
Champigny-sur-Marne	UF	UX
	UFa	UXa
Charenton-le-Pont	UFa	UX1a
	UFb	UX1b
	UFc	
	UPa	UX2
Fontenay-sous-Bois	UFa	UX
Joinville-le-Pont	UZa	UX1
	UL	UX2
	UNb (Usine des eaux)	UX3
Maisons-Alfort	UFa	UXa
	UFb	UXb
	UFd	UXc
	UFe	UXd
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	UG	UX
Saint-Maur-des-Fossés	U7	UX
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	UX1	UX1
	UX2	UX2
	UX3	UX3
Vincennes	UEe	UX

1. Paragraphe UX.1 : 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	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		Joinville-le-Pont (UX3): Voir UX.2 pour la commune
	Exploitations forestières	X		
Habitation		X		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i> Aussi, voir UX.2 des dispositions communales Bry-sur-Marne: Voir UX.2 pour la commune
	Logement	Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		
	Hébergement	X Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	Bry-sur-Marne : interdit (sauf UXa) Charenton-le-Pont : Voir UX.1 pour la commune	Bry-sur-Marne : autorisé en UXa	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit à Champigny-sur-Marne	X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à Saint-Mandé	X	Joinville-le-Pont : Voir UX.2 pour la commune Saint-Maur-des-Fossés : Voir UX.2 pour la commune <i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i>
	Entrepôts	Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune Charenton-le-Pont : Voir UX.1 pour la commune Saint-Mandé : Voir UX.1 pour la commune		Bry-sur-Marne : Voir UX.2 pour la commune Saint-Maur-des-Fossés : Voir UX.2 pour la commune Saint-Mandé : Voir UX.2 pour la commune Villiers-sur-Marne : Voir UX.2 pour la commune
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	Autorisé à Saint-Mandé	

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

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

b – Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 et dans les dispositions communales.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre exceptés sur les emprises portuaires.

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

e – Les déchetteries publiques et privées.

f – Pour les bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) :

- Les démolitions,
- Les extensions ou modifications sauf dispositions communales contraires.

g – **Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver** reportées dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations,
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

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

Sont interdites :

1- Les entreprises de cassage de voiture, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion sont interdites.

2- Les constructions et installations à usage exclusif d'entrepôts.

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

4- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

Hors secteur UXa : les résidences de tourisme et l'hébergement hôtelier.

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

1- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

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

1- Les activités de dépôt ou stockage de matériaux inflammables ou présentant des risques d'explosion à l'exception du stockage nécessaire à l'avitaillement fluvial ou aux chaufferies des activités implantées dans la zone sont interdites.

2- 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 – UX.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 remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) 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 – UX.1 :

Dans les secteurs UXa et UXd :

1- Les constructions à destination industrielle.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.1 :

Sont interdites :

- Les constructions destinées à de l'habitation.
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que 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.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que 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.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

Pour la commune de Vincennes – UX.1 :

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

a – L'implantation (sauf pour Saint-Mandé) et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- qu'elles soient directement liées aux commerces, à de petites activités ou aux activités liées au trafic fluvial et aux zones portuaires, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine) 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...).

c – **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 (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique dans le respect du règlement du PPRI.

d – Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

e – Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou qu'elles se situent sur les zones portuaires.

f – Pour la commune de Saint-Mandé, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 2
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, 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.

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

h – Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

i – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

j – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

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

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

l – 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.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.2

Dispositions générales :

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

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

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

2 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UX s'oppose à l'application des articles UX6, UX7, UX8, UX9, UX14 et UX15 à l'ensemble du projet. Ces articles s'appliquent à chaque lot issu de la division.

Dans le secteur UXa :

1 - Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Hors du périmètre du site des studios de Bry :

2- Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient des résidences pour étudiants, des foyers pour jeunes travailleurs, des résidences pour personnes âgées, ainsi que des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

3 - Les constructions à destination d'habitat sont autorisées ainsi que les hôtels et les autres hébergements touristiques, dont les résidences de tourisme et selon les conditions fixées par l'OAP « Pôle image de l'Est Francilien ».

Les entrepôts, y compris les centres de données, sont également autorisés à condition d'être localisés dans ce périmètre et n'y sont soumis à aucune autre condition.

4 -Les travaux et installations, ainsi que les forages et affouillements, nécessaires à l'énergie géothermique, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve de ne pas entraîner de graves nuisances pour leur voisinage.

5- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation à la disposition générale énoncée ci-dessus et conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'application de la totalité des règles du présent règlement est appréciée pour l'ensemble du projet.

6 - Les installations classées, nécessaires aux constructions autorisées, sont également autorisées, sous réserve d'être jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes et après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles.

Dans le secteur UXb :

1 - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles permettent une transition avec le tissu pavillonnaire.

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UX.2

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

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

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

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

ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

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

2 - Dans les secteurs UX1a et UX1b :

La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 17, et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

3 - Dans le secteur UX2 :

- Les constructions et installations de stockage, de transformation ou de distributions liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises, des biens et des personnes.
- La création de locaux de gardiennage ou de permanence dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par les impératifs d'exploitation des activités susvisées, et ce dans la limite de 20 m² de surface plancher.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où elle est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.2

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

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UX.2

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

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

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

Uniquement pour UX1 :

- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :

- o Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - o Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement ou à la gestion des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, les installations classées ainsi admises devront, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Uniquement pour UX2 :

- Les installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités admises à l'article UX1.
- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et ce dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Uniquement en UX3 :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire.
- Les constructions ou installations destinées au logement à condition qu'elles soient directement liées à un EICSP.

Pour les secteurs UX1 et UX2 :

- Les installations classées dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que du point de vue de l'environnement.

Pour les secteurs UX2 et UX3 :

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

Pour les secteurs UX1 et UX3 :

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.2

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.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 installations et constructions à usage d'entrepôts sont autorisées à condition que la superficie d'entreposage soit inférieure à 30% de la surface de plancher.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.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 - 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.

3 - Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement des constructions et installations destinées aux activités économiques et dans la limite de **20%** de la surface de plancher.

4 - Les constructions à destination d'industrie existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet de modifications et d'extensions.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.2

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.

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ou qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- 2 - Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100 m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par habitation.
- 3 - L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;
- 4 - Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- 5 - Les équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- 6 - Les travaux et installations, ainsi que les forages et affouillements, nécessaires à l'énergie géothermique, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve de ne pas entraîner de graves nuisances pour leur voisinage.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

- 7- Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation à la disposition générale énoncée ci-dessus et conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'application de la totalité des règles du présent règlement est appréciée pour l'ensemble du projet.
- 8- Tous les entrepôts (y compris les centres de données) situés au sein du périmètre du site des studios de Bry. L'implantation de centres de données n'est soumise à aucune autre condition que celle de leur localisation dans ce périmètre.
- 9 - La réalisation des ICPE au sein du périmètre de l'OAP Pôle Image de l'Est Francilien est autorisée.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.4

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

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

- Secteur UXb, avenue Georges Clemenceau, rue des Aulnettes : 60% au minimum
- Secteur UXa, Pôle image : 30% au minimum
 - Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Les résidences étudiantes sont incluses dans les logements nécessaires à l'atteinte de ces pourcentages.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.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) :

- Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UX.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.5

- Linéaires et secteurs de commerce et d'artisanat à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Dans l'ensemble de la zone urbaine, le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit vers d'autres destinations que celles artisanales ou commerciales. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Le long des voies classées comme « linéaires de commerce et d'artisanat à préserver » sur le document graphique, dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, ne sont admis que les locaux à destination de commerces ou d'artisanat.

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

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.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 10 m 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 UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.6

Dispositions applicables à la zone

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

Dans le périmètre du site des studios de Bry, le recul est limité à 3 mètres de l'alignement futur des voies et emprises publiques à créer.

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

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.6

Champ d'application

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

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

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

Dispositions applicables à la zone

- 1 - Les constructions devront être édifiées en **recul de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement** (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie).
- 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 sur 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 1 m 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 – UX.6

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U.i prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est prescrite par le plan.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

Pour le secteur UX2 :

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

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 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 – UX.6**Champ d'application**

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Dispositions applicables à la zone

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

- Les constructions devront s'implanter :

- **soit à l'alignement** actuel des voies publiques ou de limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ou des voies nouvelles à créer ;
- **soit en retrait d'au moins 2 mètres** de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.
- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée 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.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

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

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

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

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

- terrains existants à la date de la demande d'autorisation,

- ou de terrains à créer dans le cadre d'une division en propriété devant intervenir avant l'achèvement des travaux.

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

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées. De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies. Toutefois, comme précisé dans les articles correspondants du règlement, certaines règles s'appliquent à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, indépendamment de leur domanialité.

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

Dispositions générales à la zone

1 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

2 - Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ces surplombs devront être accordés dans le cadre d'autorisations délivrées par le gestionnaire de la voie.

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

4 - Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m², tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

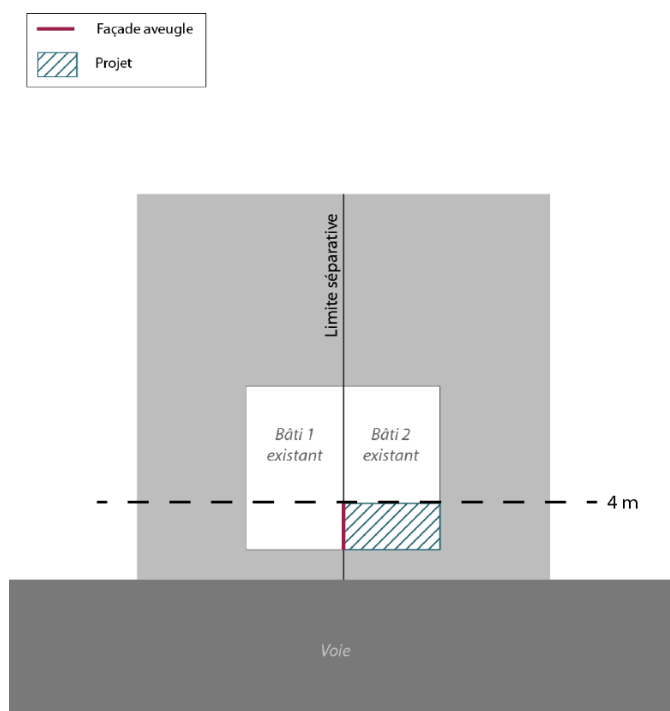


Schéma – cas particulier des extensions de constructions existantes dans la marge de retrait :

Dispositions applicables aux secteurs :

En UX1 :

A - Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

- 1 - Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.
- 2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 2 m. mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

B - EICSP et opération mixte comprenant un EICSP :

Les opérations mixtes comprenant un doivent être implantées :

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

En UX2 :

A - Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

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

B - EICSP et opération mixte comprenant un EICSP :

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

- à l'alignement

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

En UX3 :

A - Dispositions générales

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.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 dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

A- Règle générale

Les constructions peuvent être implantées

- dans le secteur UXa : **en limite de voie** ;
- dans les secteurs UXb et UXc : **en limite de voie ou en recul** ;
- dans le secteur UXd : **en recul par rapport à la limite de voie**.

Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport à la limite de voie, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre** et à **6 mètres** dans le secteur UXd.

B - Règle applicable dans des cas particuliers

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

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.6 :

1 - En bordure de l'Av. de Paris, la façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

2 - En bordure de l'Av. Pasteur et des voies publiques futures, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres, à l'exception des accès parkings.

3 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.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.*

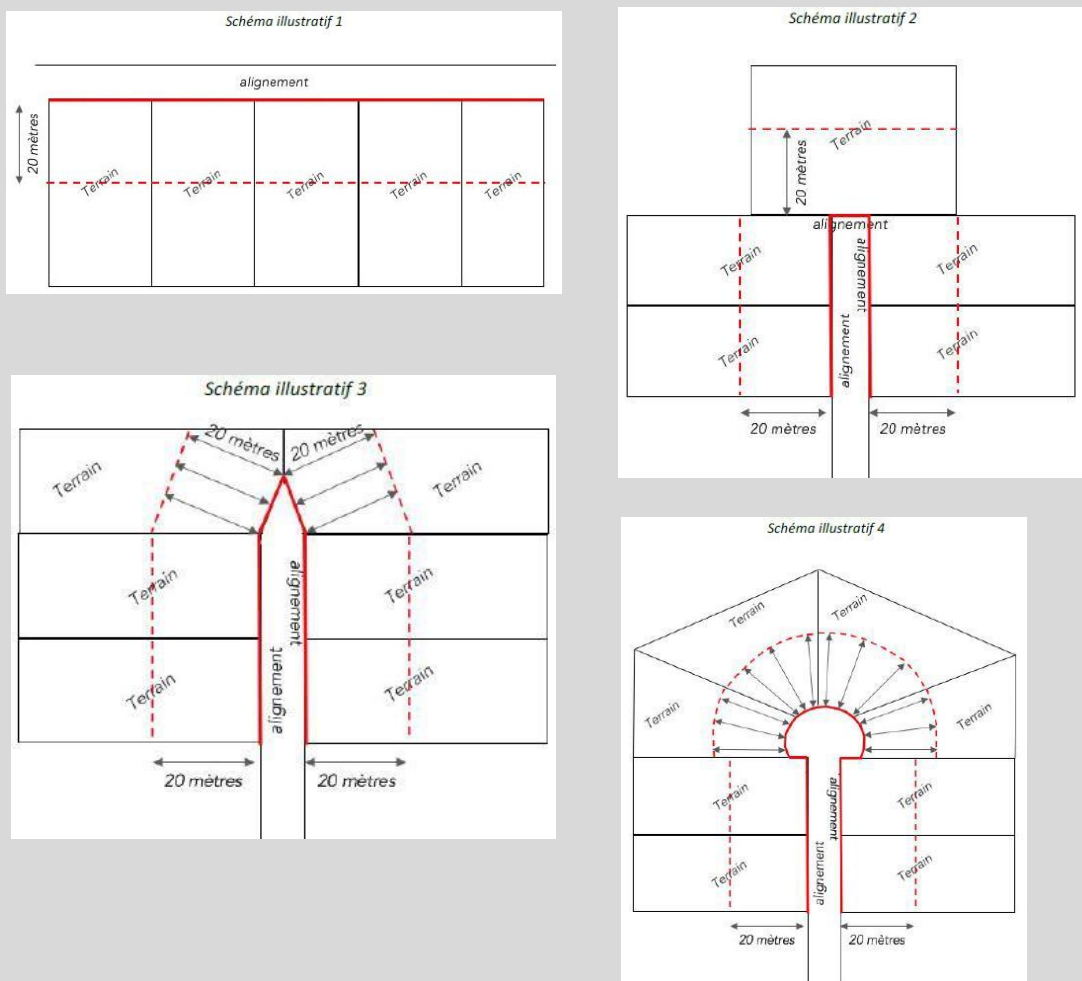
Façade :

- *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 - Sauf disposition graphique contraire marquée par un « filet d'implantation à l'alignement » indiqué sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4) et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

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 mètre

3 - Le long des « filets d'implantation à l'alignement », les constructions doivent être implantées à l'alignement.

4 - Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 mètres. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins de 20 mètres de longueur.

5 - Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 12 mètres comptés depuis le niveau du trottoir peuvent être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 mètres.

6 - Au-dessus d'une hauteur de 15 m comptés à partir du niveau du trottoir, un recul du dernier niveau de constructions est obligatoire. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 mètres.

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

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

Dispositions particulières

1- 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.

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

- Aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 3 mètres
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 3 mètres.

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.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 paysagers végétalisés qui les accompagnent.

Dispositions applicables à la zone

Pour les secteurs UX1 et UX2 :

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en recul de 1 mètre minimum.

2 - En présence, d'un réseau de chaleur, la construction de sous-station est exonérée de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour le secteur UX3 :

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum.

2 - Pour les bâtiments neufs, strictement à destination de commerce, l'implantation des bâtiments sera entre 3m et 5m de l'alignement pour un maximum de 2 implantations par rapport à la voirie si le terrain est bordé par plusieurs voies. Pour les autres alignements de la parcelle, le bâtiment devra respecter un retrait de 10m par rapport à l'alignement.

Pour l'ensemble de la zone UX :

3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

4 - 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.

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

Pour la commune de Vincennes – UX.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.

A- Règle générale

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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

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

B - Dispositions particulières

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

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

Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite, à l'exception de Saint-Maur-des-Fossés.

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1 des encarts relatifs à chaque commune.

c - À l'exception de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, des implantations différentes seront autorisées :

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

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait de 1 mètre minimum.

e - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

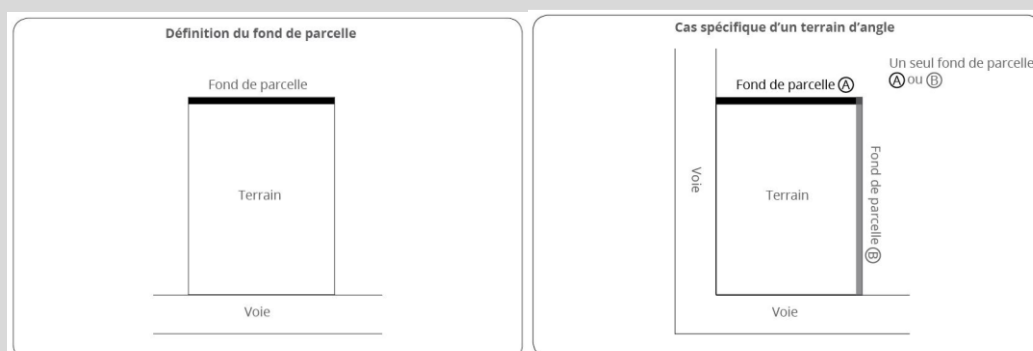
Dispositions communales :

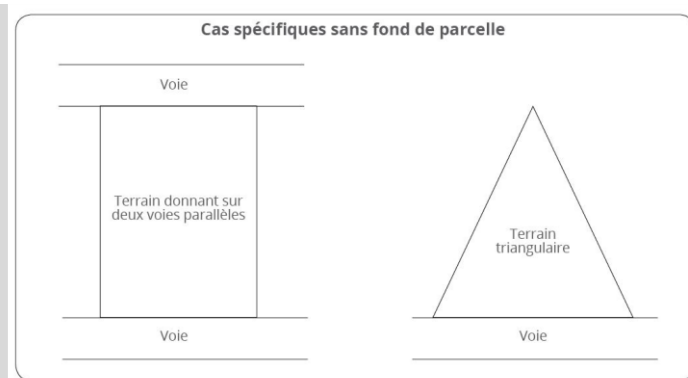
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.7

Champ d'application :

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

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





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

Sont considérés comme créant des vues directes :

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

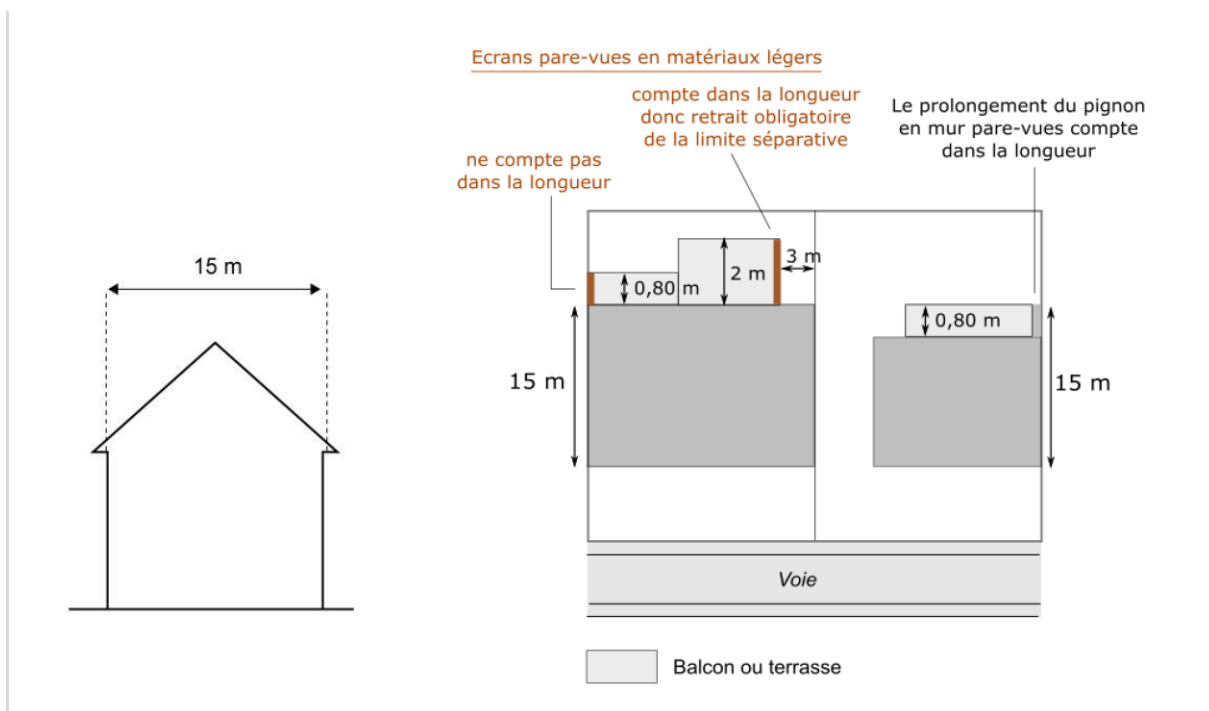
Ne sont pas considérées comme des vues directes :

- *Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous-sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)*
- *Les baies et fenêtres des pièces de service telles que WC, salle de bain, cage d'escalier, à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m²*
- *Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,*
- *Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides*
- *Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides*

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

- *Les écrans pare-vues en matériaux légers sont : compris dans le calcul de la longueur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 1 m ;*
- *sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 1 m.*

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



Règle générale :

1 - Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

2 - Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres et les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

3 - Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes. Ce retrait est ramené à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ($H/2$), s'il n'y a pas de vue directe.

4 - Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtière.

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

1 - Les constructions pourront s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait desdites limites.

2 - Les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

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

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

5 - Dispositions particulières pour les terrains d'angle :

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 – UX.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'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m² telles que : cuisine, salle de bain, WC, cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.*
- b) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)*

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

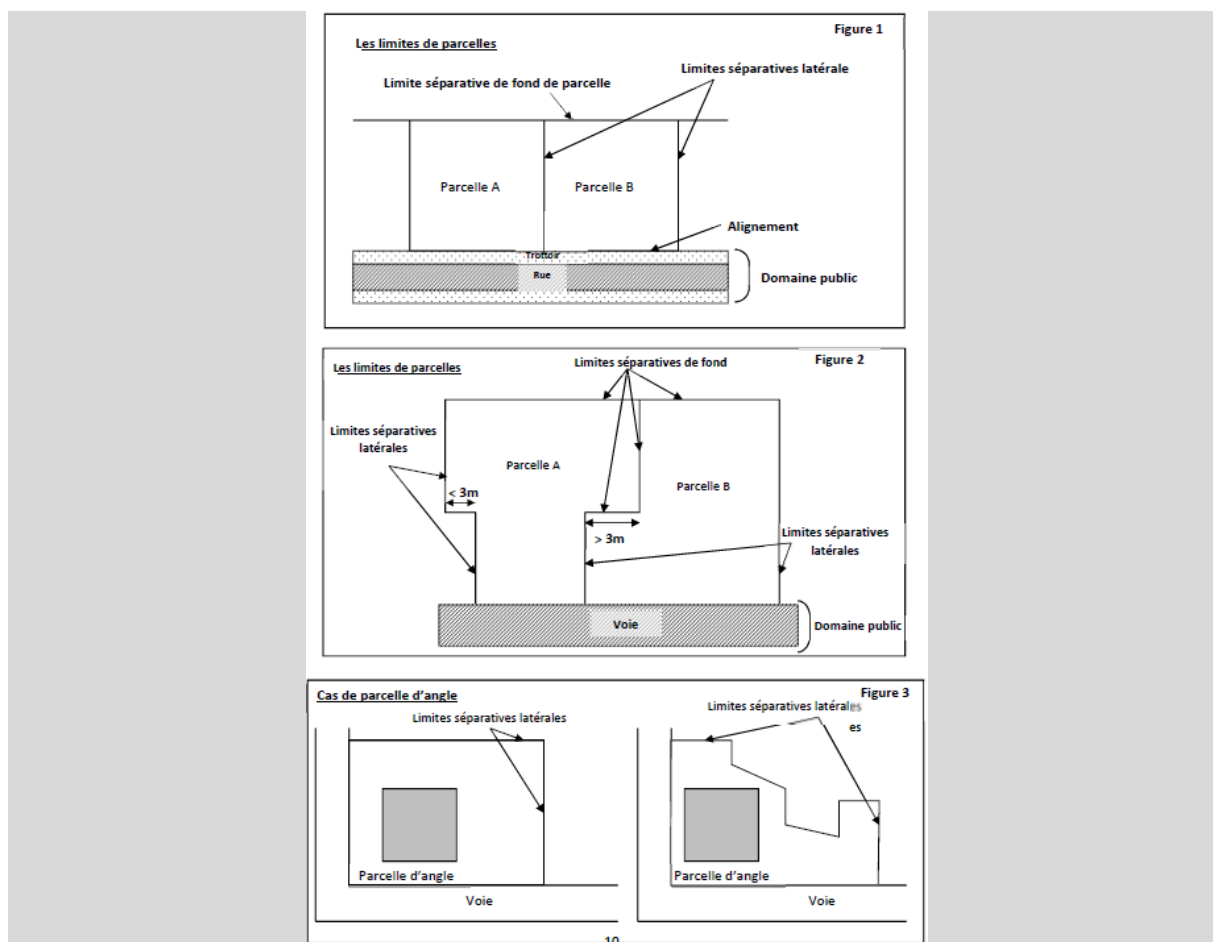
• Limites séparatives

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).



Règles générales

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

- 1 - L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- 2 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 3 - En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci devra être au moins égal :
 - Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins 10 mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 mètres.
 - À au moins 6 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- 4 - La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 mètres**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à **6 mètres** pour les vues secondaires.
- 5 - Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au

minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

6 - Pour le secteur UX2 :

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.7

Champ d'application :

Les baies éclairent :

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

Ne constitue pas une baie :

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

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

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 oriel.

Règles générales :

- 1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.
- 2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.
- 3 – En cas de retrait, les modalités 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.

Dispositions particulières :

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

- 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.

- 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 l'implantation des infrastructures avoisinantes liées aux transports collectifs.

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 – UX.7

Champ d'application :

Une vue est une paroi, fenêtre ou une porte-fenêtre, depuis laquelle le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire dont l'allège est située à moins de 1,90 m au-dessus du plancher aux étages, et à moins de 2,60 m. au-dessus du plancher au rez-de-chaussée.

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

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

Exception : une fenêtre ou une porte-fenêtre, ainsi qu'un balcon ou une terrasse, donnant exclusivement sur une voie de plus de 1,90 m. de largeur, et située sur l'alignement de cette voie, ou en retrait de celle-ci, ne sera pas considérée comme une vue.

Dispositions par secteur :

Pour UX1 :

A - Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter sur **une** ou **plusieurs limites séparative(s)**, ou en **retrait**

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à 10 mètres.

Pour UX2 :

A – Pour toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP

1 - Les constructions doivent être implantées :

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

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- de 6 mètres minimum,
- ou 2,50 mètres minimum dans les cas suivants :
 - façades sans vues ;
 - nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide ;

- pour les piscines.

B - Dispositions applicables aux EICSP et aux opérations mixtes comprenant un EICSP

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

- de 1,50 mètre minimum dans les cas suivants :
 - façades sans vue ;
 - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
- 6 mètres minimum dans les autres cas.

C - Dispositions particulières spécifiques au secteur UX2 :

Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes :

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

- dans le respect des règles énoncées à l'article UX7.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée à l'article UX7 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées à l'article UX7 peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements ni de modifications de forme.

Pour le secteur UX3 :

A - Dispositions générales

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

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

- 6 mètres minimum,
- ou de 2,50 mètres minimum dans les cas suivants :
 - façades sans vues
 - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m., et opaque ou translucide.
 - pour les piscines

B - Disposition particulière spécifique au secteur UX3 :

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

En UX3, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UP, le retrait obligatoire sera défini comme suit : Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté / 2.

Dispositions particulières communes à toute la zone:**Débords et petits aménagements :**

1 - Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m², tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

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

Dispositions particulières communes aux secteurs UX2 et UX3 :**Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus :**

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

- dans le respect des règles énoncées à l'article UX7.
- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée à l'article UX7 doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.7**Champ d'application :**

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

2 - Sont pris en compte pour la définition 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 L.123-2 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.

A - Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

Dans le secteur UXb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

B - Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b – ex UM1 ou UM2 ;
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UP1, UP1a, UP2a ou UP2b – ex UM1 ou UM2.

C - Règle applicable dans des cas particuliers

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au chapitre 7.2 ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.7

A - Règles générales

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

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

- à 8,00 mètres si la façade ou le pignon comporte des vues directes ;
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

2 - La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 20 m. (Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction d'une hauteur au plus, égale à 3,20 m.)

3 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

Lorsque des terrasses ou balcons situés à plus de 0,60 m du terrain naturel ou des balcons, seront implantés à moins de 4 m des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

B - Règles particulières

Des dispositions différentes de celles édictées par les règles générales pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- Pour les équipements publics.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m 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 40 cm du faîtage [...]

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.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 implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

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.

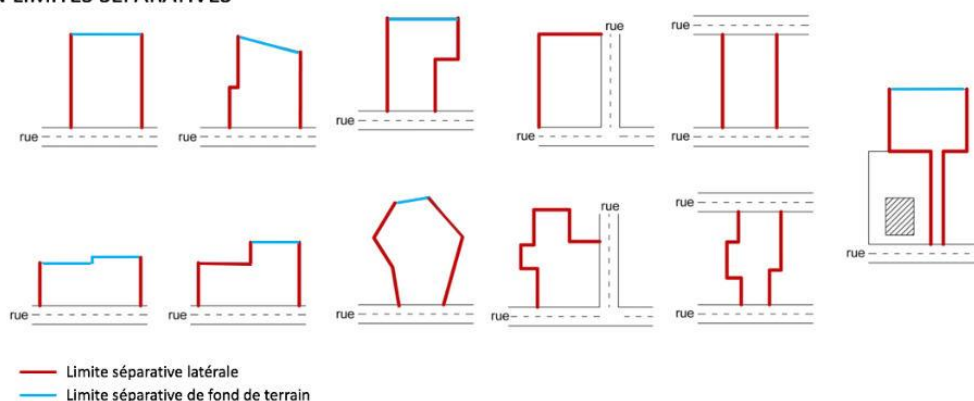
Baie :

- 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 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.

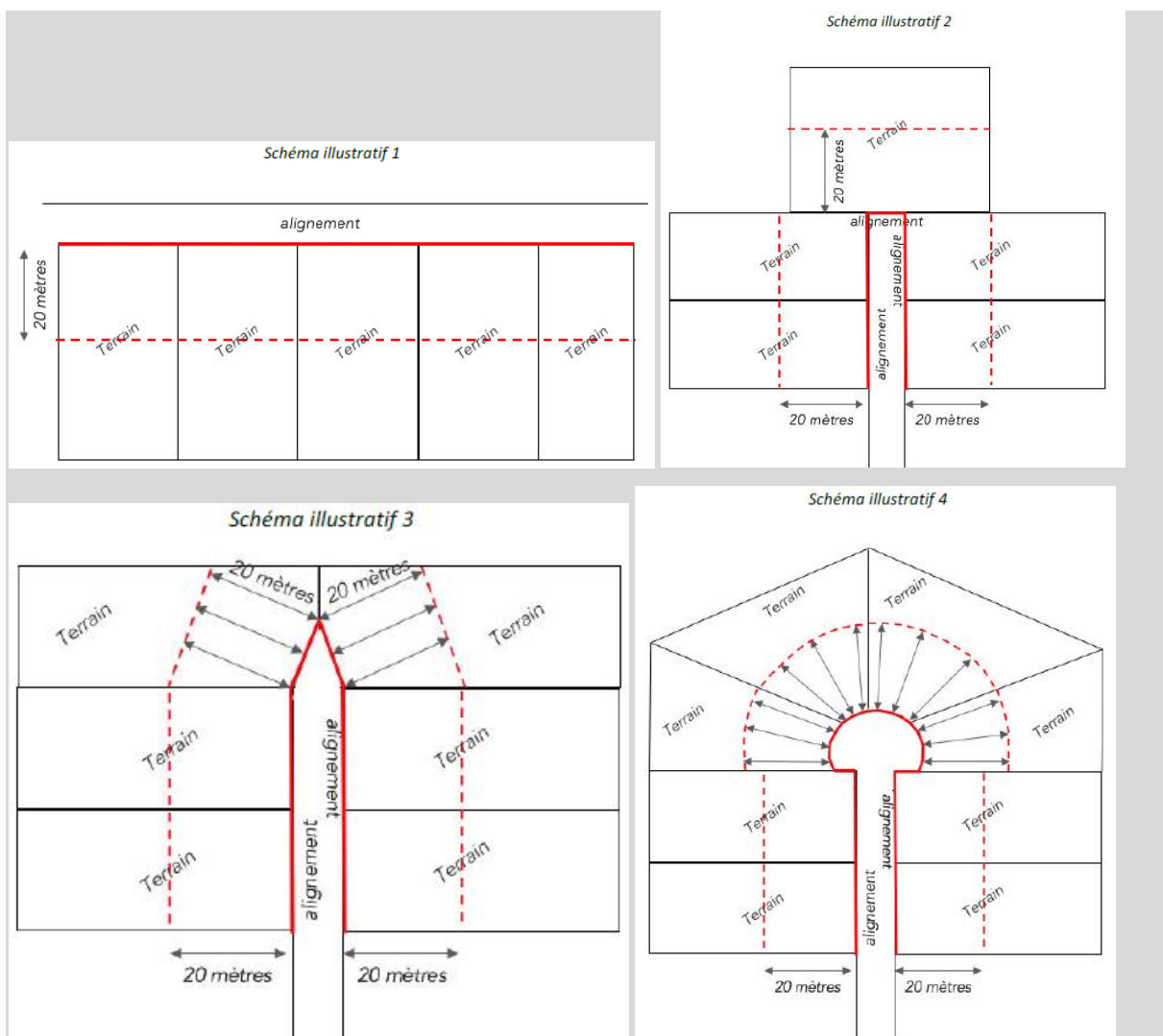
DEFINITION LIMITES SEPARATIVES



• Limites séparatives de fait

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

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



Pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement, 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 ;
- 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.

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

Dispositions générales :

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

En cas de retrait, la façade doit comporter des baies et doit respecter une distance de retrait en conséquence.

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

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

3 - En cas d'implantation sur limite séparative latérale, la longueur totale du ou des pignons ne pourra dépasser 16 mètres de pignon cumulé. Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres.

4 - Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

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

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 3 m si la façade ne comporte pas de baie.

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

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

7 - Pour l'application de l'article UX7, les pignons des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

8 - Les articles précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express. Ces dernières peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

1 - 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 prospectifs imposés ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

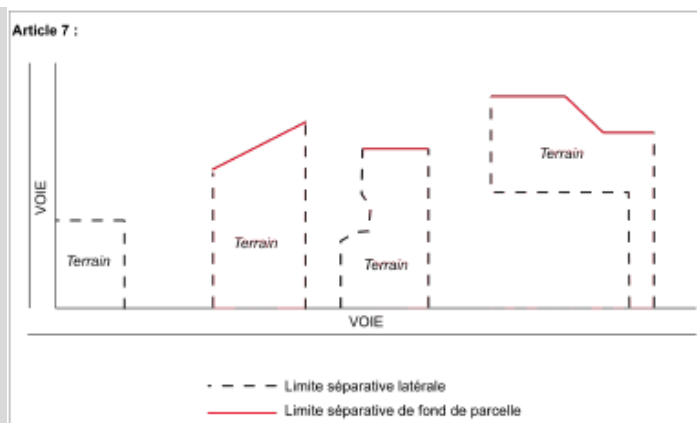
2 - Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

3 - Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article UX6, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul.

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

Champs d'application :

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



Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture, majorée de 0,60 m 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 7 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m ;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides.

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

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

2 - Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit supérieur ou égal à **4 mètres**.

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

4 - 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.

5 - 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 50 cm 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.

6 - Concernant les pompes à chaleur, elles seront en outre autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage.

7 - En présence, d'un réseau de chaleur, la construction de sous-station est exonérée de l'obligation de se conformer à des règles d'implantation.

Pour la commune de Vincennes – UX.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.

A- Règles d'implantation

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

2 - Dans la bande de constructibilité principale, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

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

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

4 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des modalités de retrait précisées au paragraphe ci-après.

Toutefois sont tolérées les annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

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

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

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

B - Le calcul des retraits

1 - Pour les parties de construction comportant des baies

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec 8 mètres minimum.

2 - Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

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

3 - Dispositions particulières

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article UX11 ;
 - lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UX8 ;
 - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
-

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

Dispositions transversales :

Pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.8

1 - En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété doivent s'implanter, les unes des autres, à une distance au moins égale à **4 mètres**.

2 - En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment comportant les vues ($L=H/2$), avec **8 mètres minimum**, sauf par rapport aux annexes ;
- entre deux façades comportant chacune des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à la demi-hauteur de la façade du plus haut des bâtiments ($L=H/2$) avec **8 mètres minimum**, sauf par rapport aux annexes ;

3 - Les règles de distance prévues au présent article ne s'appliquent pas lorsqu'un des deux bâtiments constitue une annexe.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.8

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

2 - Entre une construction principale et une construction annexe, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres.

3 - 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 – UX.8

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins **8 mètres**, si la hauteur de la façade du

bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins **10 mètres**, si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à **12 mètres** ;

- à au moins **4,00 mètres** si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail.

Une distance d'au moins **4 mètres** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à **8 mètres** sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants et pour les constructions liées aux embranchements ferrées ou au réseau ferroviaire.

Pour le secteur UX2 :

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

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

Champ d'application :

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

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

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

Règle générale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de **6 mètres** ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

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

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

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

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

Pour le secteur UX1 :

1 - Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **6,00 mètres**.

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

Pour le secteur UX2 et UX3 :

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

- au moins **2,50 mètres** en l'absence de vue ;
- ou au moins **6,00 mètres** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.8

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.8

1 - Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété, doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de toute ou partie de façades ou pignons existants ou à construire, soit égale :

- à au moins 3,00 mètres en l'absence de vue directe,
- à au moins 8,00 mètres en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

2 - Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.8**Champ 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.
- Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.

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

Dispositions générales

- 1 - Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades* doit être au moins égale en tout point à 4 mètres.
- 2 - Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes et les ouvrages techniques.
- 3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.8

Champ d'application :

Vues directes :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m 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 7 m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;*
- *les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;*
- *les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 m ;*
- *les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m² ;*
- *les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative et n'ayant pas elle-même d'ouvertures sur ce pignon ;*
- *les portes pleines, ou équipées de panneaux translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;*
- *les châssis fixes équipés de panneaux translucides.*

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

Règle générale :

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

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

2 - Pas de règles pour les équipements publics

Pour la commune de Vincennes – UX.8

A – Règle générale

1 - Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain* doit comporter une distance entre deux constructions au moins égales :

- à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$), avec 8 mètres minimum, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec 3 mètres minimum dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

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

B - Dispositions particulières

4 - Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

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

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions**Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.9 :****Champ d'application :**

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

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

Dispositions applicables à toute la zone :**1 - Dans les secteurs UX et UXa :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain ;

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UX s'oppose à l'application de l'article UXg à l'ensemble du projet. Cet article s'applique à chaque terrain issu de la division.

Toutefois, par dérogation, dans le périmètre de l'OAP du pôle image de l'Est francilien, conformément au principe énoncé au troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

2 - Dans le secteur UXb :

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

3 - Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel et d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriel, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol, ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol. Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol, sauf si leur débord est supérieur à 80 cm.

4 - Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 70% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise, et ce dans les limites fixées à l'article UX.14.

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.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 tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains, piscines, etc.).

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.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 :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%, ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour : les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

Pour le secteur UX2 :

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.9 :**Champ d'application :**

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

- les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture

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

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

Dispositions générales :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.9 :

Champ d'application :

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UX1 :

L'emprise au sol des constructions située au-dessus de la cote N.G.F. (Nivellement Général de la France) de 54 mètres ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

Pour le secteur UX2 :

A - Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60 %** de la superficie du terrain.

B - Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Public (EICSP) et aux constructions mixtes comprenant un EICSP si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet.

Pour le secteur UX3 :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions maximum.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.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 :

A - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à :

- 80 % dans les secteurs UXa, UXc et UXd ;
- 50 % dans le secteur UXb.

B - Dispositions particulières

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

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.9

Champ d'application :

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

- Les saillies diverses tels que balcons, auvents, etc.
- Sont inclus dans l'emprise au sol : les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.
- les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade),
- les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant 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 :

Sous réserve du respect des règles fixées par les articles UX.6, UX.7 et UX.8 :

1 - Dans une bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, **il n'est pas fixé de règle.**

2 - Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées précédemment ou au-delà de la distance de 27mètres depuis l'avenue de Paris : l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à **60%** maximum de la superficie de la partie de terrain située en dehors de ces bandes.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.9 :

Champ d'application :

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

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

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les piscines couvertes,*
- *toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2 m²,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

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

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

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

Dispositions générales :

Dans le secteur UX1 :

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **80%** de la superficie du terrain.
- 2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne – UX.9 :

Champ d'application :

1- 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 (auvents, abris de voitures, etc.) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux, etc.)*
- *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*

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour l'ensemble de la zone UX :

- 1 - Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol pour les bâtiments existants.
- 2 - Pour les constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt collectif et celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

Pour le secteur UX1 :

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Dans le périmètre du secteur d'OAP Pôle Image, en cas de lotissement ou de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et conformément au principe énoncé au 3ème alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

Pour le secteur UX2 :

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

Pour le secteur UX3 :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Vincennes – UX.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.

A - Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60%.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 6% de la superficie totale du terrain.

B - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions pourra être portée à 75% de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

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

Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.10

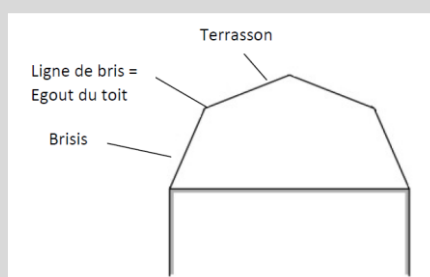
Champ d'application :

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

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

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

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



Dispositions applicables à la zone :

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

Dans le secteur UX :

- 15 mètres, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques.

Dans le secteur UXa :

- 25 mètres pour les constructions à vocation audiovisuelle ou cinématographique ;
- 20 mètres pour les autres constructions, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques
- 25 mètres pour les constructions projetées dans le cadre du projet des Studios de Bry.

Dans le secteur UXb :

- 13 mètres, sauf en cas de hauteur spécifique reportée aux documents graphiques
- Dans les secteurs où une hauteur spécifique est reportée aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront s'y conformer.

- 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.

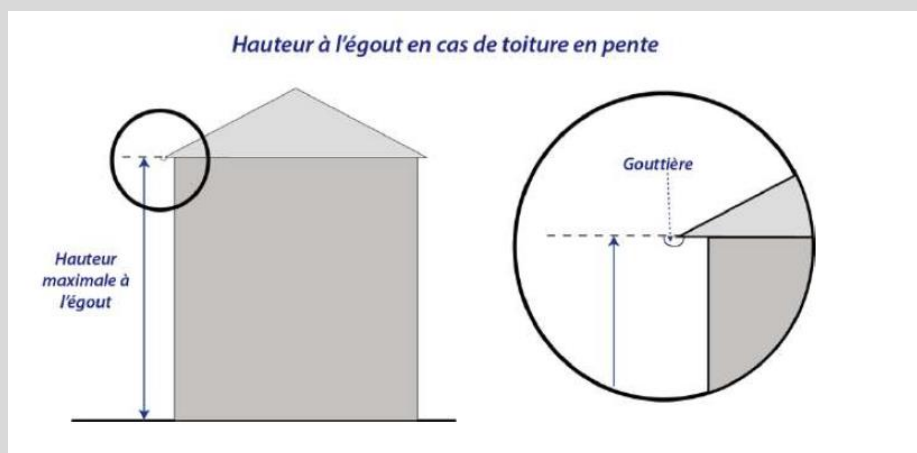
Pour l'ensemble de la zone :

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

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

Champ d'application :

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

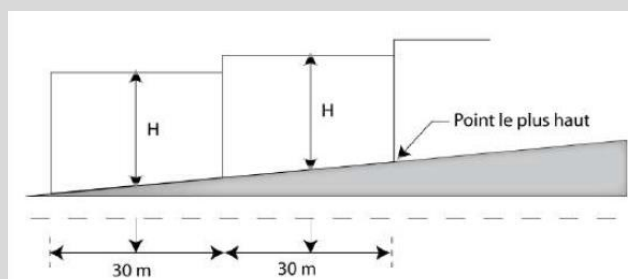


2 - Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction :

- 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 :

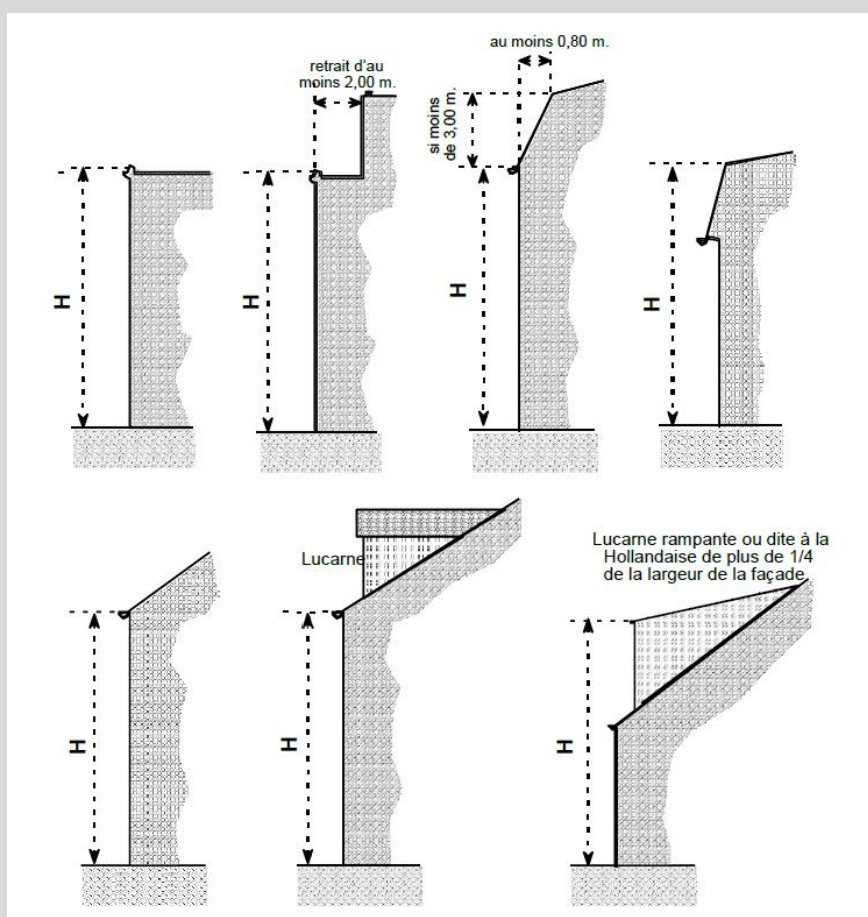
- 1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **21 mètres**.
- 2 - Sur les parties de terrains en limite avec les secteurs UPa, Upb, UPc dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, la hauteur est limitée à **15 mètres**, maximum afin d'assurer une transition.
- 3 - Pour toutes nouvelles constructions ou extensions à proximité de la zone UP, un épandage devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.10 :

Champ d'application :

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

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



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

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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles et notamment de celles des articles UX.6, UX.7, et UX.8, les hauteurs maximales « plafond » des constructions ne pourront excéder :

- **15 mètres** dans le secteur UX1a
- **30 mètres** dans le secteur UX1b

- Cependant, cette hauteur plafond est portée à **60 mètres**, et ce dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Escoffier et de son prolongement (correspondant à la limite communale avec Paris).

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire, châteaux d'eau, relais hertziens...).

Pour le secteur UX2 :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **10 mètres**.

Cette hauteur maximum ne sera pas applicable aux installations ou appareils de levage liés au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

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

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

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 UX11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

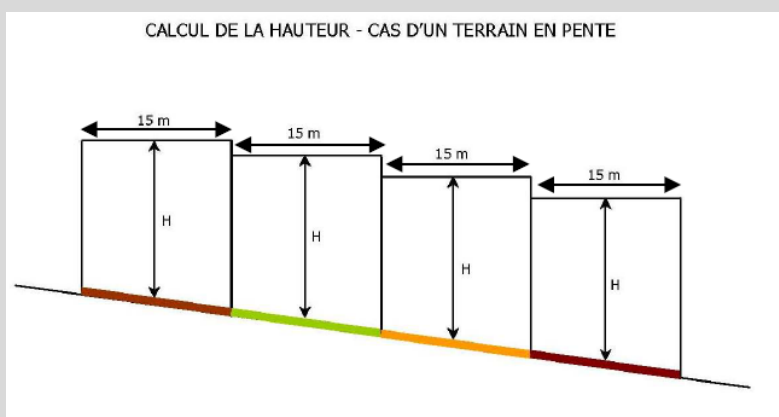
Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.10 :

Champ d'application :

Mode de calcul des hauteurs :

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

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



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

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

Dispositions applicables aux secteurs :

Pour le secteur UX1 :

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote N.G.F. de **87 mètres**.

Pour le secteur UX2 :

- La hauteur maximale des constructions est de **13,50 mètres** à l'acrotère ou au faîtage.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) et aux constructions mixtes comprenant un EICSP si la surface de plancher de l'EICSP représente un minimum de 70 % de la surface de plancher totale du projet.

Pour le secteur UX3 :

A - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est de **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Cependant, cette hauteur est portée à **24 mètres**, et ce dans une bande de 40 m. comptée à partir de l'alignement de l'avenue Pierre Mendès-France (RD 48 E) ou du boulevard des Alliés.

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

B - Dispositions particulières

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UX6 ne pourra pas dépasser **3,20 mètres**.

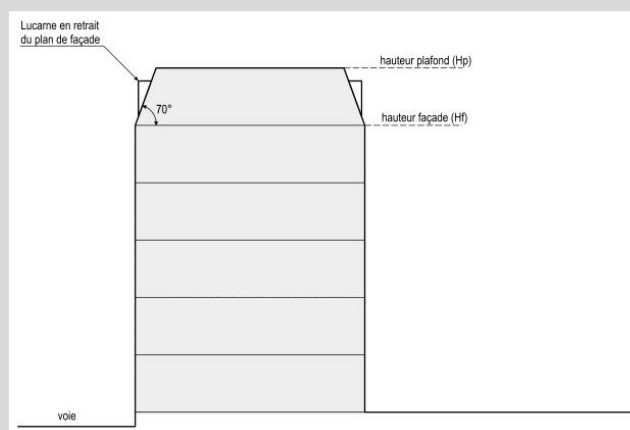
Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.10 :

Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions 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.

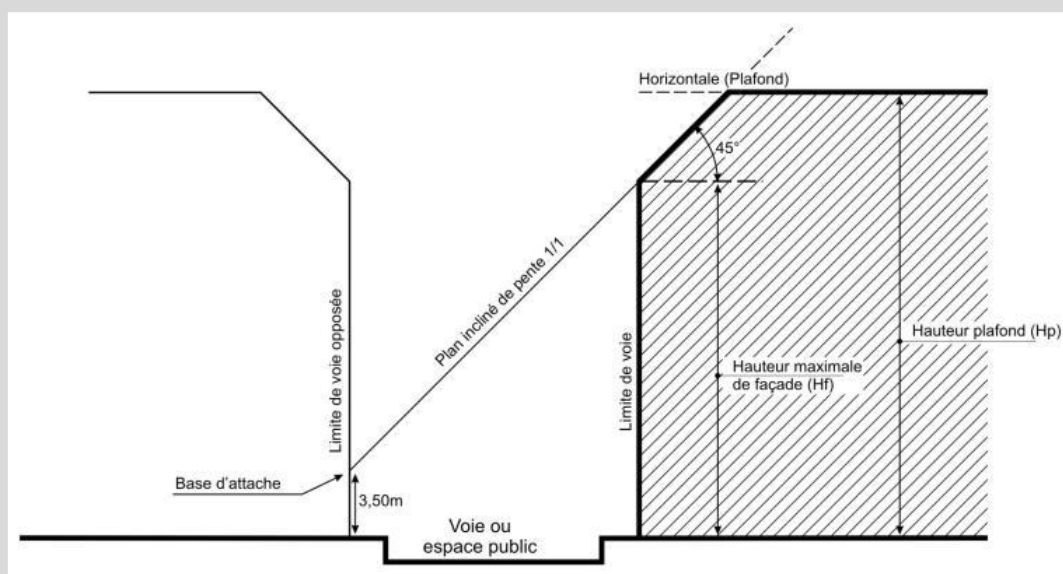
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

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-dessous.



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

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

5 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci 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 de façade.

Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur plafond* des constructions doit être au plus égale à :

- **15 mètres** dans le secteur UXb ;

- **21 mètres** dans le secteur UXa.

2 - Dans le secteur UXd, la hauteur plafond des constructions ne peut être supérieure à la cote NGF moyenne de l'avenue de la Liberté au droit du terrain augmentée de 34 mètres.

3 - Dans le secteur UXc, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.10

1 - Dans la bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, les constructions pourront atteindre une hauteur plafond de **25 mètres**.

2 - Sur une profondeur de 125 mètres, comptée à partir de la bande de 27 mètres de l'alignement de l'avenue de Paris ou à partir de la distance de 27 mètres depuis l'avenue de Paris, pour les services publics d'intérêt collectif (SPIC), la hauteur plafond des constructions est fixée à **25 mètres**.

3 - Pour les autres constructions, la hauteur plafond est fixée à **21 mètres**.

4 - Pour les constructions implantées au-delà des bandes de 27 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue Pasteur et au-delà des 125 mètres cités au paragraphe ci-avant, les hauteurs plafond sont fixées sur le plan des prescriptions particulières (4-4b).

Exceptions

Les ouvrages techniques ne seront pas pris en compte dans cette hauteur plafond.

De plus, ils devront :

- être implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'aplomb des diverses façades ou pignons des constructions ;
- ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres ;
- ne pas être visibles depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.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 d'une hauteur inférieure à 1m.

- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- et 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 :

Hauteur maximale autorisée :

Dans le secteur UX1 :

- 1 - La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 21 mètres, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrain en pente.
- 2 - Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 mètres, calculée à partir du plancher de la construction.
- 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 Villiers-sur-Marne – UX.10

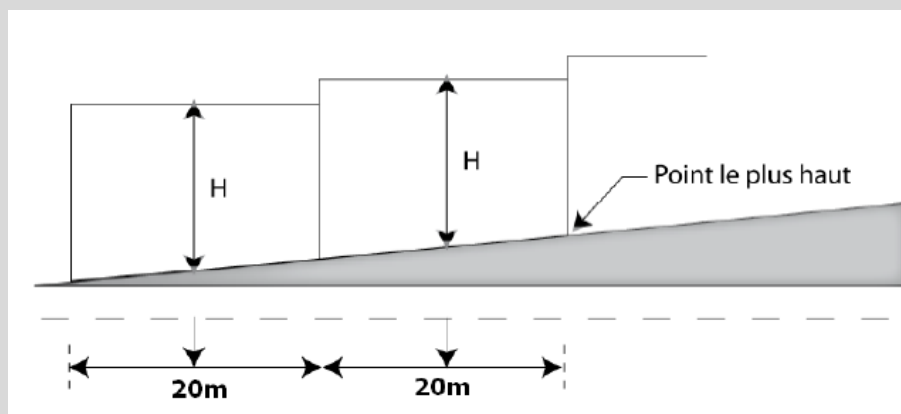
Champ d'application :

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.

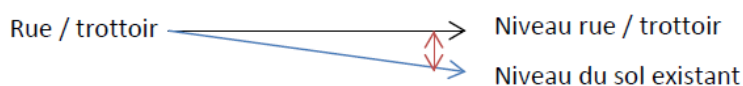
Ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de superstructure : cheminée, ventilation, ascenseurs et autres, dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau.

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 20 m 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 :

Pour l'ensemble de la zone UX :

- 1 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre.
- 2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m.

Pour le secteur UX1 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 25 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Pour le secteur UX2 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Pour le secteur UX3 : La hauteur maximale des constructions nouvelles (enseigne commerciale et totem compris) est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

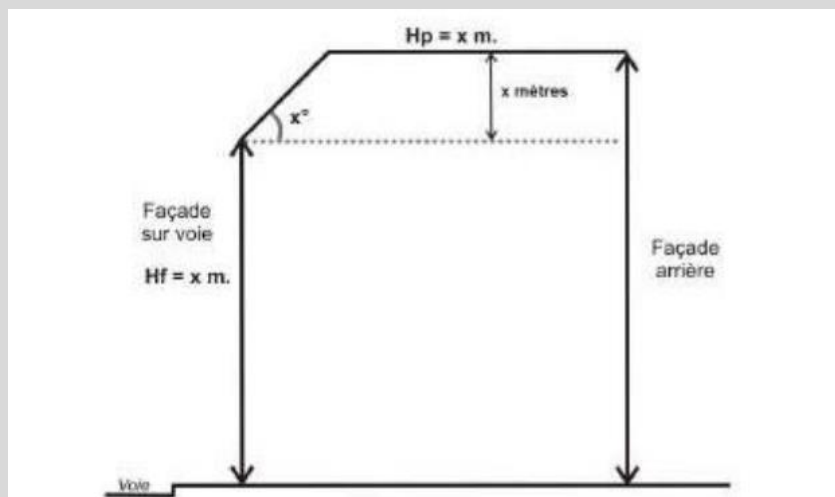
Pour la commune de Vincennes – UX.10 :

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 :

A - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

Un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ; (2) un nombre de niveaux.

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

2 - Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 - La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

4 - Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 5 (R+4).

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique.

B - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

C - Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.11

Les constructions devront respecter le cahier de recommandations esthétiques et architecturales annexé au règlement.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 2 - Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
- 3 - Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.
- 4 - Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits-terrasses, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0,80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées, etc., devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.
- 5 - Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation. Les éléments techniques de chauffage (type pompes à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les bardages extérieurs métalliques ne seront admis que dans la limite de 30% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 2 - Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 3 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 4 - Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
- 5 - Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

Les prescriptions 1 à 5 ne sont pas applicables, et toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

6 - L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans Objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans Objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres. En bordure du domaine ferroviaire, cette hauteur maximale est portée à 2,80 mètres.

2 - Les clôtures pourront être constituées de haies vives ou d'un grillage

3 - Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment), il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,5 mètre.

4 - Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

5 - L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.11**A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cônes de vues repérés sur les documents graphiques, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préserver et Développer la Trame Végétale et Paysagère »).

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 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

Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces bâties pourront être peintes ou utiliser des matériaux de bardage de couleurs claires.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et prioritairement non visibles de l'espace public.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Pour les devantures commerciales, les surfaces bâties pourront être peintes ou utiliser des matériaux de bardage de couleurs claires.

2 - Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec la couleur du bâtiment qui les supporte et privilégier les couleurs claires.

3 - L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive à dominante claire, afin de marquer la modénature du bâtiment.

4 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

5 - En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto-collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

6 - 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.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Sans objet.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.11**A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 1 - 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.
- 2 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- 3 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article UX10.
- 4 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.
- 5 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits-terrasses et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONSPour le secteur UX1 :

- 1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.
- 2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.
- 3 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

Pour le secteur UX2 :

- 1 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.
- 2 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
- 3 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 4 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'everite, etc., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0,80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture-terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

2 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

2 - En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto-collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

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

3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

5 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastiques, sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement de bois, verre, métaux nobles... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

7 - Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.11

A - 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 liée à la destination de la construction. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3 - Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction, doivent respecter cette homogénéité.

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

La mise en œuvre de travaux

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

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelage des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait.

2 - La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...) ;
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...) ;
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...) ;
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou 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, aux 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 parfaitement intégrés au bâti, intégrés dans le pan de la toiture dans le cas de toitures à pentes, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,...) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixation visible.

Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse,...) et de forme globale simple : rectangle ou carré, sans disposition en redent. La surface devra être lisse, mate anti-réfléchissante, uniforme, de teinte la plus proche de l'existant, avec une pose sans fixations visibles.

Dans tous les cas, les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace publique et les cônes de vue repérés.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

14. - Dans l'OAP Moreau David et plus particulièrement dans le secteur de l'offre commerciale à maintenir / développer :

- Les toitures terrasses seront végétalisées sauf pour des raisons techniques pour les constructions neuves ou existantes.
- Pour des considérations techniques, l'installation de systèmes de végétalisation à faible épaisseur, sur les toitures présentant une faible pente (<15%) sera autorisée.

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 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.
- 3 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, 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 m 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 perforés, 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 leur face. 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.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.11

Pour l'ensemble de la zone :

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.

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

3 - Dans le secteur UX2 : Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

4 - Dans le secteur UX3 : Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.

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

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

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

Dans le secteur UX3 : 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.

Dans le secteur UX3: Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

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

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

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

En UX1 et UX3 :

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

En UX2 :

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

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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

En UX2 : Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m. et 0,70 m.

En UX3 : Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1,10 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UX6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.11**Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :***Couronnement :*

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

A - 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.
- 3 - S'agissant du choix des couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries, des devantures des façades commerciales ainsi que certains matériaux, il convient de se référer au nuancier porté en annexe du PLUi.
- 4 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.
- 5 - 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.

a) Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant.

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

b) 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.

B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration dans leur environnement :

- 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, 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.

3 Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

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 doivent 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, notamment, par :

- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...) ;
- la reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

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

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.11

A - 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 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.
- 3 - Les différents murs d'un bâtiment, y compris ceux des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis 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.
- 4 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.
- 5 - 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.
- 6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 7 - 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 traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.
- 8 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.
- 9 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins 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.

10 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques, antennes-relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures 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.

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

12 - Les volets en bois seront conservés.

13 - Les profils des menuiseries extérieures devront être respectés en cas de changement en PVC.

14 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).

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, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment), 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 et de la brique 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 est interdit.

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 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

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.

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 seront privilégiées.

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

2 - Pignons, locaux annexes

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

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

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'éclairage 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 - Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

a. Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc., sont interdites.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente 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 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.

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 UXg ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UX14.

c. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie seront 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).

La pose de panneaux solaires peut-être autorisée, en remplacement de tout ou partie des zones de toiture à végétaliser, 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 existant 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 UX.6 du présent règlement.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes :

Sans objet.

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 m, surmonté d'une grille à claire-voie, obstruée

uniquement par des écrans cache vues végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 m.

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 ».

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.11

Champ d'application :

Façades :

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

Baie :

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

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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. Des exceptions pourront être faites pour les antennes-relai (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Bâtiments en zone inondable concernés par le PPRI

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.

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.

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 6 m.

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.

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 :

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

Façades et pignons

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

Façades sur rues

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 :****Éclairage des combles**

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

Surélévation

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

D - OUVERTURE DES FAÇADES

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.

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 de 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.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les EICSP, cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent. Ces clôtures 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 0,5 m (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 inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les EICSP concernés par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée.
- 2 - La présence d'installations spécifiques liées par exemple au stockage de matériaux de combustion (tels que les cuves ou des silos de stockage de matière) nécessitera une intégration paysagère renforcée.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Toutes les façades des constructions, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- 2 - Les façades latérales et postérieures et les toitures-terrasses ou à pans et les couronnements d'immeubles seront traités avec le même soin que la façade principale.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

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

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

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

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Sans objet.

Pour la commune de Vincennes - UX.11

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 implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, 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 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.

Dispositions diverses :**Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Pour les opérations de logements collectifs, 15% des places de stationnement pour véhicules à deux roues motorisés doivent obligatoirement être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades.

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 être 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.

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 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 métré que par les matériaux employés.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

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

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

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.

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.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

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, dès lors qu'ils ont un intérêt.

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

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

a. Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*,

percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies* créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

b. Pour toutes les façades

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

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.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

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

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

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.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles :

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. La fermeture d'une loggia est interdite.

Passages et vues depuis la rue

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.

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.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions :

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être

admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.12

Les travaux ayant pour effet de modifier un « bâtiment et élément protégé » repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute démolition est interdite.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Dans tous les cas, il s'agira de respecter ou de restaurer :

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

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.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 protégé » ou d'un « ensemble patrimonial à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

Périmètres des abords des monuments historiques

Sur l'ensemble des zones, outre les espaces situés dans les périmètres des abords des monuments historiques, seuls sont concernés par le permis de démolir les bâtiments indiqués sur les documents graphiques comme étant du patrimoine d'intérêt local (bâti et séquence urbaine). En conséquence, il ne sera accordé, éventuellement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, qu'à la condition que les travaux de démolition envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction ou de la séquence urbaine, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située ; cette appréciation sera faite en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au présent règlement.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.12**1. Bâtiment et élément protégé :**

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » 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.

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

L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du patrimoine d'intérêt local (dissimulation ou destruction des éléments essentiels d'architecture). Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction ou de la forme urbaine originelle

(proportions, rythme des percements, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), en privilégiant un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.12

1. Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- 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 – UX.12

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés à la grille patrimoniale (5-12-1, annexes du règlement) devront respecter les dispositions ci-dessous :

1. Bâtiments et éléments protégés

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

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

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

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

Ils ne pourront être démolis, sauf en cas de vétusté importante avérée.

2. Bâtiments et éléments remarquables

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

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

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.12

Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

1- Les bâtiments et éléments protégés

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.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 Villiers-sur-Marne – UX.12

1 - La démolition des constructions ou parties de « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L151-19 du C 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.

3 - Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés. Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré.

4 - Les pompes à chaleur ne sont pas autorisées sur les éléments de patrimoine.

Pour la commune de Vincennes – UX.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 UX.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.13

Dispositions générales :

Performances énergétiques

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

3 - Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Performances environnementales globales

1 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2 - La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Bruit

Les constructions localisées à proximité des voies SNCF devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Dispositions spécifiques au secteur :

Maîtrise de l'exposition aux risques

1 - À l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

2 - Dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.13

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

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

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

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.13 :

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.13

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.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 30 cm 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 1,40 m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.13

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.13

Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m² devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse et présenter au minimum 12 cm d'épaisseur végétale. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

1 - Pour un projet relevant d'une autorisation d'urbanisme, les objectifs de performance énergétique ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m ² .K)]	R : Résistance thermique [m ² .K/W]
	Mur	U _{mur} ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U _{mur} ≤ 0,4 sinon	R _{mur} ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R _{mur} ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U _w ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	

	Toiture Combles	Utoiture $\leq 0,25$ pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles $\leq 0,17$	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher $\leq 0,4$	Rplancher $\geq 2,5$

2 - Les constructions respectent à minima la réglementation environnementale en vigueur.

3 - Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés, conformément à l'OAP « construction durable ». Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

Dans tous les cas :

1 L'implantation de pompes à chaleur et de climatiseurs 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 Villiers-sur-Marne – UX.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 - UX.13

Cet article n'est pas réglementé.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales :

- a - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.
- b - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf dispositions communales contraires.

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.14

Champ d'application :

Il sera accepté dans un espace vert de pleine-terre :

- le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, Internet, eau potable, eaux usées ou pluviales), sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface.
- un revêtement perméable, n'entravant pas la végétation ni les plantations.
- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

A - Coefficient d'espaces verts

Dans les secteurs UX et UXa :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts de pleine terre.

Dans le périmètre du site des studios de Bry :

- La création de places de stationnement perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales du type : Evergreen) permet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5 m² la part d'espaces verts de pleine terre demandée).
- Les jardins sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant un substrat supérieur à 15 cm, sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de jardins sur dalle ou toitures végétalisées sont comptabilisés comme 5 m² d'espaces verts).
- Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre, avec un minimum de 15%.

Dans le secteur UXb :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts dont au moins 30 % de pleine terre.

B - Cas particuliers :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.14

Champ d'application :

Coefficient de biotope :

Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable 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 éco-aménageable :

- (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 éco-aménageable de 0,1 à 0,2 fois la surface de la parcelle.

Exemple 1 : Ainsi, une parcelle de 1 000 m² sur laquelle est implanté un puisard dont le volume est compris entre 1 et 3 m³ bénéficiera de 100 m² de surface éco-aménageable ;

- (2) le coefficient de pondération s'applique aux surfaces listées dans le tableau ci-après (catégories B à G). Le coefficient de pondération varie en fonction de la qualité écologique de la surface listée, en partant du principe qu'un sol imperméabilisé a un coefficient de 0 et un espace de pleine terre vaut 1. Le coefficient est multiplié à la surface en m² :

$$(\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + (\text{surface de type C} \times \text{coefficient C}) + \dots + (\text{surface de type F} \times \text{coefficient F})$$

Exemple 1 (suite) : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100 m² et une mare de 20 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : $(100 \times 0,2) + (100 \times 1) + (20 \times 2) = 160 \text{ m}^2$

- (3) la présence d'arbres de haute tige, de grand développement, de haies diversifiées, de murs anciens crée également un bonus de surface éco-aménageable.

Exemple 1 (suite et fin) : une parcelle qui comprend un arbre de haute tige, un arbre de grand développement, 5 m de haies et 10 m de mur ancien en pierre sèche bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante :

$$(1 \times 5) + (1 \times 10) + (5 \times 1) + (10 \times 1) = 30 \text{ m}^2$$

La surface éco-aménageable est l'addition des surfaces définies dans les cas (1), (2) et (3).

Dans le cas de l'exemple 1, la surface éco-aménageable est ainsi de : $100 + 160 + 30 = 290 \text{ m}^2$.

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,3.
- 2 - Au moins 20% 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 < 40 cm	CP : 0,1
Espaces verts sur dalle ou toit-terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 40 cm et < 80 cm	CP : 0,3
Espaces verts sur dalle ou toit-terrasse avec épaisseur de terre végétale ≥ 80 cm	CP : 0,7
Espaces de pleine terre	CP : 1
Mare	CP : 2

Types de surfaces favorables à la nature en ville	Surface éco-aménageable (SEA, m2)
H1 – Arbre de petit développement	5 m2
H2 – Arbre de grand développement	10 m2
I1 – 1 m de linéaire de haie d'espèces diversifiées	1 m2
I2 – 1 m de linéaire de mur ancien et/ou en pierre sèche ou en gabions	1 m2

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.14

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.14

Dispositions générales :

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

- Au moins **20%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur comprenant la gare de Fontenay-sous-Bois uniquement, au moins 10% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et au moins 5% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- 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 – UX.14

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.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 prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires et les pas japonais.

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Au moins 50% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- 2 - Toutefois, dans le cas où le pourcentage en pleine terre ne serait pas respecté, le nombre de m² manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1 m² de pleine terre = 2 m² d'espaces verts.
- 3 - Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.14**Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone :

1 – Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

Au moins 75% des 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.

2 - Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

La superficie des espaces verts représentera au moins 20% de la superficie de la partie de terrain située au-delà des bandes de 27 m et de 32 m. De plus, il sera exigé un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m² d'espace vert.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.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.

Dispositions applicables à la zone

Superficie du terrain destinée aux espaces verts

1 - Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

Sont comptabilisés dans ces surfaces les toitures et les murs végétalisés, d'une superficie supérieure à 10 m². A ces surfaces sera appliqué un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).

2 - Le long des linéaires de commerces /artisanat / services ou dans le cas où le rez-de-chaussée de la construction comprend majoritairement des locaux à usage de commerce / artisanat / services, ce taux est ramené à 10% minimum d'espaces verts de pleine terre.

3 - Au moins 50% 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.

4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.14

Dispositions applicables à la zone :

- Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts dont la moitié sera conservée en pleine terre.

- La création de parcs de stationnement perméable (permettant l'infiltration des eaux pluviales du type : Evergreen) permet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de places de stationnement perméables permet de réduire de 5 m² la part d'espaces verts de pleine terre demandée).
- Les jardins sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant un substrat supérieur à 15 cm, sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,5 (Exemple : 10 m² de jardins sur dalle ou toitures végétalisées sont comptabilisés comme 5 m² d'espaces verts).
- Les murs végétalisés d'une superficie supérieure à 10 m² sont comptabilisés en espaces verts en y appliquant un coefficient de 0,3 (1 m² équivaut à 0,3 m² d'espace vert).
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d'espace vert.

Pour la commune de Vincennes - UX.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + ...}}{\text{Surface totale du terrain}^* \text{ (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Les espaces libres représentent au minimum **40%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article Ug et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités pour partie en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **20%** minimum de la superficie totale du terrain. **5 %** de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et **10 %** dans les autres cas ;
- 10% minimum de la superficie totale du terrain*, sauf dans les cas visés à l'article Ug et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5%** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées*. Les surfaces éco-aménagées* sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

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 1 m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.15

Préambule :

- Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

Règle générale :

- 1 - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.
- 2- Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.
- 3 - La marge de recul définie à l'article UX.6 devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 20 mètres linéaires de limite séparative avec les voies et emprises publiques. Le nombre d'arbres à planter sera calculé par tranche entamée.
- 4 - Le nombre d'arbres plantés compte pour les plantations à réaliser au titre du présent article.
- 5 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 6 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 7 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage...) aux bitumes et enrobés.
- 8 - Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...
- 9 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5 m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.15 :**Dispositions générales**

1 - Le demandeur devra veiller à choisir des plantations adaptées au regard de la configuration de sa parcelle. Les arbres de haute tige ont un tronc qui mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

2 - Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

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

4 - Pour les constructions et parcelles d'activité, 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.

5 - Pour les constructions et parcelles d'activité, la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

6 - Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances. Les auvents de protection solaires des véhicules installés sur les parkings sont autorisés. Ils peuvent être équipés de panneaux solaires.

7 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage...) aux bitumes et enrobés.

8 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques

9 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5 m par rapport à la clôture seront, sur 50 % de cette surface, obligatoirement plantés.

10 - 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 favorisant particulièrement l'économie de la ressource en eau (par récupération des eaux de pluie ou par circuit fermé prioritairement sans être exhaustif du développement des évolutions technologiques participant à cette économie des ressources naturelles).

11 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.15 :

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum ;
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ;
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 1,50 m, remplie de terre végétale) pour 100 m² de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20/25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

Pour le secteur UX2 :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.
- Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.
- En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.
- Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UX.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIVE ARBUSTIVE	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

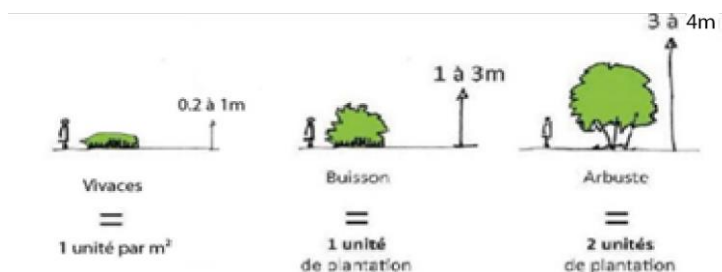
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- a minima une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre de petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m ²	1	X	X
De 50 à 99 m ²	2	X	X
De 100 à 200 m ²	4	1	X
> 200m ²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.15 :

En UX1 :

1 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis...) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

2 - Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être recouvertes d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

En UX2 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

2 - Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

En UX3 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 - Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²).

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.15 :

A - Dispositions générales

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article UX4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

B – Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois, une partie des espaces verts* doit être aménagée dans la marge de recul* dès lors qu'elle existe.

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'espaces verts* dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul, 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 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Pour la commune de Saint-Mandé – UX.15 :**Dispositions applicables à la zone :**

1 - 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.

2 - Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UXg :

Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m.

3 - Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UXg :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Règle particulière :

4 - Pour les équipements et services publics d'intérêt collectif (SPIC), dans la partie de terrain comprise au-delà des bandes de 27 m et de 32 m, sur une profondeur de 125 m comptée à partir de la bande ou de la distance de 27 m de l'alignement de l'avenue de Paris :

5 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m. Ils seront traités dans un souci de qualité paysagère. Les voies de desserte ainsi que les espaces affectés au stationnement de véhicules seront agrémentés de plantations.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UX.15**A – Principes généraux**

En complément des dispositions de l'article UX.14 :

1 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces perméables (engazonné de type Evergreen, pas japonais, sablés, dalles, pavés à joint poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc.).

2 - De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

B - Plantations et aménagements paysagers

1 - Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimums suivants : 1 arbre à moyen développement pour 200 m² d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;

- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

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.

4 - La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

5 - 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 UX14.

C - Plantation des parkings à l'air libre

1 - En application des articles 14 et 15, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.

2 - La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 15 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite 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.

3 - 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 Villiers-sur-Marne – UX.15

Dispositions applicables à la zone :

1 – Pour les parcs de stationnement publics ou privés, les aires de stationnement en surface et non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Il conviendra de privilégier les arbres fruitiers.

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

Pour la commune de Vincennes – UX.15

A - Traitement des espaces libres

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. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- 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.

B – Aspect qualitatif

1 - Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

2 - La végétalisation des espaces verts* et des surfaces éco-aménagées* 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.

3 - Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

4 - Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

5 - Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages, définis à l'article UX.11, de façon qu'ils participent au paysage de la rue.

6 - Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.16

1 - Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 85% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

2 - Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être revégétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

3 - Pour la mare figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol, est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

4 - Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

5 - Les espaces délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inconstructibles, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...) à condition que la totalité de l'emprise soit maintenue en espace de pleine terre, libre ou planté.

6 - Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver reportés dans les documents graphiques, ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations ;
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.16 :

- 1 - Les alignements d'arbres présents sur l'espace public sont à conserver et les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.
- 2 - Les espaces paysagers protégés figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
- 3 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UX.16**1 – Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) 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.

2 -Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt 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 – UX.16**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 au minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.16

Dispositions applicables en secteur UX3 :

1- Les espaces paysagers protégés identifiés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien, et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les 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 devront permettre la valorisation de ces espaces par des mesures compensatoires de plantation 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, à son caractère dangereux ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructures souterrains.

Dans cette hypothèse, l'arbre abattu devra être remplacé par un sujet aux caractéristiques similaires mais compatibles avec son environnement, il devra notamment être 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'arbres 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 - UX.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 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 Saint-Mandé – UX.16

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.16

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

1- Les arbres remarquables à préserver :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

2- Les « espaces paysagers protégés »

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les espaces paysagers protégés sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les espaces paysagers protégés est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'espace paysager protégé.

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

3- Les alignements d'arbres à préserver

La protection des principes d'alignement d'arbres et d'arbustes impose le maintien d'un alignement d'arbres, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UX.16

Cet article n'est pas réglementé.

Pour la commune de Vincennes – UX.16**1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés**

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 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*.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines...) 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 UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - 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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-1

- 1 - Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.
 - 2 - Le stationnement des véhicules deux-roues motorisés doit comprendre une superficie d'au moins 2 m².
 - 3 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
 - 4 - 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).
 - 5 - Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 5 mètres de longueur.
-

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UX.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.

3 - *Parcs de stationnement*

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

4 - *Rampes de parking*

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

5 - *Voies nécessaires aux véhicules de protection incendie*

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont UX.17-1

Dispositions générales :

1 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

2 - 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.

3 - 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 :

- 1 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.
- 2 - 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.
- 3 - 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.
- 4 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.
- 5 - 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 UX.17-1

Sauf contrainte technique avérée :

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

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

Pour la commune de Maisons-Alfort UX.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 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300 m.

Pour la commune de Saint-Mandé UX.17-1

1 - Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés, en partie ou en totalité, en sous-sol de la propriété.

2 - Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, 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 illusoire, voire impossible.

3 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies à l'article UX.17-6, sauf s'il y a création de plus de 100 m² de surface de plancher dans ce cas, seule la surface de plancher créée sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

4 - Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves (article UX.17-6), les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UX.17-1

1 - À partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

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

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

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

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

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

Pour la commune de Vincennes UX.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 UX.14 et UX.15.
- 3 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places 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 les communes de Bry-sur-Marne, 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 Champigny-sur-Marne : :

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

Pour les communes de Joinville-le-Pont :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.
Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

Pour les communes de Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes :

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

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 g1-120.

DISPOSITIONS COMMUNALES :

Pour la commune de Bry-sur-Marne :

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

Aménagements des places

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de 500 m.
- Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. x 2,50 m. et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile, voire impossible.
- Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.
- Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la commune 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 le 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 à 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 5,50 m.

Pour la commune de Vincennes :

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-4**

- 1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction.
 - 2 - En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement.
 - 3 - En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.
 - 4 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.
-

Pour la commune de Champigny-sur-Marne UX.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 UX.17-4*Changement de destination et extensions :*

- 1 - Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.
- 2 - En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.
- 3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

- 1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m² de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.
- 2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.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 UX.17-4

Uniquement pour UX1 :

1 - 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 est inférieure ou égale à 80 m²,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

2 - 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 UX.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 Saint-Maur-des-Fossés UX.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 Villiers-sur-Marne UX.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 UX.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle de paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne UX.17-5

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs, les places de stationnement doivent être équipées de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Charenton-le-Pont UX.17-5

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigée par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UX.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 à propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UX.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 – UX.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 UX.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 devront être respectées.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UX.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 à propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.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 UX.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Pour la commune de Bry-sur-Marne – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	il est exigé un minimum : - o 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m² ; - o 2 places de 61 à 200 m² de surface de plancher ; - o 3 places au-delà de 201 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. - o 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État	il est exigé un minimum : o 1 place de stationnement par logement o 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place pour 5 logements.	1 place pour 5 logements.
Bureaux	il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	Il est exigé un minimum et un maximum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher. En plus des normes fixées ci-avant, il est exigé une place de livraison d'un minimum de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	<u>Pour les constructions à sous-destination d'industrie :</u> Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher. <u>Dans le périmètre du site des studios de Bry, pour les constructions à sous-destination d'entrepôts et les constructions à sous-destination d'industrie :</u> Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	
Commerces et artisanat	Il sera prévu : - 1 place par 350 m² de surface de vente pour les commerces, - 1 place pour 350 m² de surface de plancher pour l'artisanat. Pour les commerces, il sera prévu une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente.	

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
	Pour les commerces et activités artisanales situés sur les « linéaires de commerce et d'artisanat » repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.	
Hébergements hôteliers	1 place pour 4 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.	

Pour la commune de Champigny-sur-Marne – UX.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 seniors	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.	1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements.
Bureaux	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, doit également être prévu : • une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	norme plancher : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher Dans tous les cas, doit également être prévu : • une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	• 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; • une aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	• 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 – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place 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.
Résidences étudiantes et résidences seniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 70 m ² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)	1 place maximum pour 90 m ² de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)
Industrie et entrepôt	1 place pour 100 m ² de S.D.P.	
Commerces et artisanat	S.D.P. inférieure à 150 m² : 1 place Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m² et inférieure à 3000 m² : 1 place pour 75 m² de S.D.P. Commerces de + de 3 000 m² : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au	

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
	quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	
Hébergements hôteliers	Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m ² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.	

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UX.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	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300 m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum devra être réalisée.	
Commerces et artisanat	Dans le cas de constructions d'une surface 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 totale, de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre supérieur). 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les services et commerces situés dans les gares : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement. Pour les constructions privées d'intérêt collectif :	

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
	il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.17.6

Les dispositions suivantes valent uniquement pour le secteur UX1 :

	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	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Réglementation maximum (norme plafond) Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de 500 m dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Dans le cas d'un bâtiment de moins de 50 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.	Réglementation minimum (norme plancher) Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Réglementation maximum (norme plafond) Dans un rayon autour de la gare RER de 500 m dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il ne peut être réalisé plus de 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. Dans le cas d'un bâtiment de moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.
Industrie et entrepôt	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m ² de surface de plancher.	
Commerces et artisanat	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente. Il est exigé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.	
Hébergements hôteliers et touristiques	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	
Équipements d'intérêt collectif	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	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)	fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	

Dispositions particulières applicables à toute la zone :

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0,5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500 m. d'une gare ou de transport collectif en site propre. *

Pour la commune de Maisons-Alfort – UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place par logement minimum.	1 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 seniors	0,5 place par logement minimum	non réglementé
Bureaux	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m ² de surface de plancher ;
Industrie et entrepôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
Commerces et artisanat	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée. En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...). Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	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 Saint-Mandé – UX.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 70 m ² de SDP	- 1 place pour 90 m ² 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.	
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 – UX.17.6

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés (logements, hébergement hôtelier).

Destination des constructions	Norme plancher	Norme plafond
	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt.	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Bureaux	1 place maximum / 50 m ² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	Entrepôt	
	Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m ² de surface de plancher	
	Industrie	
	Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	Commerces	
	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher : 1 place / 50 m ² de Surface de plancher (norme plafond – maximum) - Au-delà de 300 m ² de SP : Norme Plancher (minimum) : 1 place / 70 m ² de surface de plancher Norme Plafond (maximum) : 1 place / 50 m ² de Surface de plancher	
	Artisanat	
	Norme Plancher (minimum) : 1 place / 200 m ² de surface de plancher	
Hébergements hôteliers	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 Villiers-sur-Marne – UX.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	1,6 place de stationnement 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
	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.	
Bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m ² de surface de plancher.	Il ne pourra être construit plus d'une place par 60 m ² de surface de plancher.
Industrie et entrepôt	1- Pour les constructions d'entrepôts autorisées dans le secteur de l'OAP Pôle Image de l'Est Francilien, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 5% de la surface de plancher. Il sera prévu une aire de livraison de 100 m ² pour 3 000 m ² de surface de plancher. 2- <u>Dans les autres secteurs de la zone</u> : En fonction des besoins.	
Commerces et artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150 m ² de surface de plancher.	
Hébergements hôteliers	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins	

Pour la commune de Vincennes – UX.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	• <u>pour les constructions de logements</u> : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État</u> :	• <u>pour les constructions de logements</u> : 0,9 places de stationnement par logement • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État</u> :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	- aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.	- aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas.
Résidences étudiantes et résidences seniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	• 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	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.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
et services publics (EICSP)	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 UX.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.18

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagées à cet effet.

2 - D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

3 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitat groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

4 - Les constructions comportant plus de deux logements et les constructions d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes. En cas de pluralité de bâtiments sur une même unité foncière, l'espace de stationnement pourra être mutualisé.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.18

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

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

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

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

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

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

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

Pour les bâtiments accueillant un service public :

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

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

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial et les cinémas :

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UX.18

À titre indicatif, il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

Habitation :

- 0,75 m² par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5 m² par logement à partir du 3 pièces,

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités : 1 place vélo pour 300 m² de SDP

Artisanat et commerces de plus de 500 m² 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 m² 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 - UX.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 - UX.18

1 – Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher, uniquement pour les constructions neuves et hors annexes.

2 – Aucun espace de stationnement destiné aux deux roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

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

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

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

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

Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès

réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

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

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

Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- 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. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires et aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.
- 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.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

Pour la commune de Saint-Mandé - UX.18

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

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.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.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 vélo est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'un minimum 3 m².

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisans

Services publics ou d'intérêt collectif :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux EICSP ;

Établissement scolaire : 1 place / 12 élèves

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 Villiers-sur-Marne - UX.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 ;
- A 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. »

Catégories de bâtiments	Cyclistes visés	Nombre minimal d'emplacements sécurisés vélos
Bâtiments neufs avec parkings (dès la première place de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	<u>Studios, T1 et T2</u> : 1 par logement <u>T3 et +</u> : 2 par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	15% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	15% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	15% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking maximum 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux		

(dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement
Lieu de travail (industriel ou tertiaire)	Salariés	10% de l'effectif accueilli simultanément
Service public	Agents	10% de l'effectif accueilli simultanément
	Usagers	10% de l'effectif accueilli simultanément
Ensemble commercial ou cinéma	Clientèle	10% des places de parking Maximum 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitué principalement de locaux à usage professionnel (dès 10 places de parking pour véhicules motorisés)		
Bâtiments tertiaires existants	Travailleurs	10% de l'effectif accueilli simultanément

Pour la commune de Vincennes - UX.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100 m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher créée

Paragraphe UX.3 : 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 UX.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.19

Champ d'application :

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains, ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 5,50 mètres de largeur. Toutefois, dans le cas des habitats comportant plus de 2 logements, équipements collectifs ou concourants à l'intérêt général, ou pour permettre l'accessibilité des services de secours et sécurité incendie, ou lorsque l'étroitesse de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique le justifiera, l'accès précité pourra être remplacé par un accès disposant de deux chaussées distinctes, ayant toutes deux la largeur réglementaire de 3 à 5,50 mètres, respectivement dédiées à l'entrée et à la sortie des véhicules, et séparées par un terre-plein ou tout dispositif équivalent.

2 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :

- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

- Pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.

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

3 - Les places de stationnement réalisées sur un terrain devront être desservies à partir de l'intérieur de celui-ci et non pas par accès direct sur la voie ni sur un carrefour.

4 - Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, par dérogation au principe général de l'article 3.e des dispositions générales du règlement et au point 5 des dispositions communales de Bry-sur-Marne de l'article UX2 (secteur UXa) applicable dans le périmètre des Studios de Bry, les dispositions du présent article s'applique à l'échelle de chaque lot ou terrain après division.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.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 Fontenay-sous-Bois - UX.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 :

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour la commune de Joinville-le-Pont – UX.19 :**Champ d'application :**

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

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

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles 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 UX.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 la commune de Saint-Mandé - UX.19

1 - Le permis de construire peut être également refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Dans tous 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 Saint-Maur-des-Fossés - UX.19

Champ d'application :

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

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

Tout terrain doit disposer d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;

- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UX.19

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

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

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

Pour la commune de Vincennes - UX.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 UX.20 : Voirie**Pour la commune de Bry-sur-Marne - UX.20****Champ d'application :**

Toute voie privée nouvelle créée doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue. L'article ci-après fixe ses dimensions et caractéristiques.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains, ne constitue pas une voie de desserte mais un accès.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie privée nouvelle desservant 1 à 2 logements ou d'autres destinations de constructions doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Toute voie privée nouvelle desservant plus de 2 logements doit avoir une largeur minimale de 5,5 mètres et doit comporter une aire de retournement dès lors que cette voie créée est sans issue.

Pour la commune de Champigny-sur-Marne - UX.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 Joinville-le-Pont – UX.20 :**Champ d'application :**

Une voie est une emprise publique ou privée (existante ou à créer) desservant au moins 3 terrains.

Il peut s'agir de :

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

À contrario, les passages desservant seulement un ou deux terrains ne constituent pas des voies de desserte des terrains.

La qualification de voie est indépendante de son ouverture à la circulation générale : les voies privées dont l'accès est limité aux résidents constituent des voies dès lors que les conditions précitées sont respectées.

De même, les voies uniquement destinées aux piétons ou aux modes doux peuvent constituer des voies.

Toutefois, comme précisé dans les articles 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.

Règle générale :

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour la commune de Maisons-Alfort - UX.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. 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 Saint-Mandé - UX.20

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UX.20

Champ d'application :

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

Une voie est considérée comme « une voie publique » si elle est ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

Dispositions applicables à la zone :

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

2 - La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte plus de 300 m² de surface de plancher.

3 - 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.

4 - En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc.) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m. (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

5 - 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 Villiers-sur-Marne - UX.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 22 m de bordure à bordure.

Pour la commune de Vincennes - UX.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 UX.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 unitaires 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 unitaires 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 de zonage d'eaux pluviales en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations 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 de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place des systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

21-4 : Collecte des déchets

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

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

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

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

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

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

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou de 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 UX.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

Réseaux de chaleur

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

3.3 Emplacements réservés

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

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

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