PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.9. ZONE URBAINE DE PROJET « UZ »

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

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 14 octobre 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°2 approuvée le 15 octobre 2026

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

Dispositions applicables à la zone UZ 4

Préambule 5

1. Paragraphe UZ1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité 6

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions 6

Article UZ.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 8

Article UZ.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 15

Article UZ.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements 15

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

Article UZ.5 : Préservation de la diversité commerciale 17

2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

2.1 Volumétrie et implantation des constructions 19

Article UZ.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques 19

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

Article UZ.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 36

Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions 39

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions 42

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51

Article UZ.11 : Aspect extérieur des constructions 51

Article UZ.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués 61

Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales 63

2.3 Traitement des espaces non-bâtis 66

Article UZ.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables 66

Article UZ.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 70

Article UZ.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique 74

2.4 Stationnement 75

Article UZ.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés 75
Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos 90

3. Paragraphe UZ.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés 93

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 93

Article UZ.19 : Accès 93
Article UZ.20 : Voirie 96

3.2 Desserte par les réseaux 99

Article UZ.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement 99
Article UZ.22 : Électricité – Téléphone – Internet 106

3.3 Emplacements réservés 107

Dispositions applicables à la zone UZ

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la règlementation.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Bry-sur-Marne	Sans objet	
Champigny-sur-Marne	Sans objet	
Charenton-le-Pont	UFb (Escoffier)	UZ1
	UFb (Bercy 2)	UZ3
	UG (Martiniquaise et AP-HP)	UZ2
Fontenay-sous-Bois	UBa1	UZb
	UFb	UZb et UZx
	UFc	UZa et UZr
	UG	UZc
	UBc	UZp
Joinville-le-Pont	UH	UZ1
	UNa	UZ2
Maisons-Alfort	Sans objet	
Le Perreux-sur-Marne	Sans objet	
Nogent-sur-Marne	Sans objet	
Saint-Mandé	Sans objet	
Saint-Maur-des-Fossés	U4	UZ
Saint-Maurice	Sans objet	
Villiers-sur-Marne	1AUme	UZ
Vincennes	Sans objet	

Préambule

Pour la commune de Charenton-le-Pont

La zone UZ correspond au secteur du projet Charenton-Bercy. Elle comprend trois secteurs :

UZ1 : Mutation de la parcelle Escoffier

UZ2 : Mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP

UZ3 : Mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

Cette zone est concernée par l'OAP Charenton-Bercy. En complément des prescriptions ci-après tout projet doit donc être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Charenton-Bercy.

La zone UZ est une zone spécifique visant à la réalisation d'un projet d'envergure pour la commune de Charenton.

À ce titre, certaines définitions inscrites dans les dispositions générales du présent règlement ne sont pas adaptées et ne s'appliquent pas à la zone UZ. Dans ce cas, des définitions spécifiques s'appliquant uniquement à la présente zone sont inscrites au sein des articles concernés de la zone UZ.

Pour l'application du présent règlement, les règles s'appliquent à l'échelle globale de l'assiette de la demande de permis de construire (valant division ou non), y compris si celle-ci se compose de plusieurs unités foncières.

De même, dans le cas d'un ensemble immobilier unique donnant lieu à des permis de construire distincts, les dispositions du présent règlement s'appliquent globalement à l'échelle de la ou des unité(s) foncière(s) sur lesquelles portent les demandes de permis. Le périmètre ainsi formé par l'assiette de la demande de permis de construire, ou par la réunion des assiettes de plusieurs demandes se rapportant à un ensemble immobilier unique, doit donc être regardé comme constitutif d'un seul et même terrain pour l'application du présent règlement, et dont seules les limites périmétrales sont prises en compte, notamment pour l'application des règles d'implantation. Toutefois, des dispositions spécifiques s'appliquent aux articles 4, 6 et 13 du présent règlement de la zone UZ.

Enfin, une partie du secteur du projet est concerné par une vocation ferroviaire, qui ne doit pas être entravée par la mise en œuvre du projet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois

- Le secteur UZa, correspond au secteur de développement la plus importante à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. Il intègre le secteur à plan-masse « Periastre » ;
- Le secteur UZb, correspond au secteur de transition entre les espaces de développement et les espaces résidentiels ;
- Le secteur UZc, correspond au secteur urbain mixte à vocation économique à renforcer ;
- Le secteur UZp, correspond au secteur pavillonnaire à maintenir ;

- Le secteur UZr, correspond au secteur de réhabilitation des constructions existantes pouvant accueillir ponctuellement des constructions nouvelles. Le secteur UZr comprend un secteur sur lequel s'applique une OAP de secteur d'aménagement, dite « Secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Au sein de ce périmètre, seules les dispositions de l'OAP s'appliquent. ;
- Le secteur UZx, correspond au secteur d'activité à maintenir.
- Le secteur UZy correspond au secteur de projet priorisant la réhabilitation des constructions existantes et autorisant de manière ponctuelle des constructions neuves

1. Paragraphe UZ1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	**X**		**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune
	Exploitations forestière	**X**		
Habitation	Logement	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune
	Hébergement		**X**	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		**X**	**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.* **Saint-Maur-des-Fossés :** Voir UZ.2 pour la commune **Villiers-sur-Marne :** Voir UZ.2 pour la commune
	Restauration	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	**Pour l'ensemble du territoire :** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**X**	
	Hôtels	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	
	Autres hébergements touristiques	**Charenton-le-Pont :** Voir UZ.1 pour la commune	**X**	
	Cinéma		**X**	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X**	
	Salle d'art et de spectacles		**X**	**<u>Pour l'ensemble du territoire :</u>** *sous réserve de ne pas générer de nuisances.*
	Équipements sportifs		**X**	
	Autres équipements recevant du public		**X**	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**Fontenay-sous-Bois** : UZx	**Joinville-le-Pont (UZ2) :** Voir UZ.2 pour la commune **Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune
	Entrepôts	**X** **Charenton-le-Pont :** Voir UZ.1 pour la commune	**Fontenay-sous-Bois** : UZc et UZx	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune **Joinville-le-Pont :** Voir UZ.2 pour la commune **St Maur-des-Fossés** : Voir UZ.2 pour la commune
	Bureaux	**Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune	**X**	
	Centres de congrès et d'exposition	**X**	**Charenton-le-Pont :** Voir UZ.2 pour la commune	**X** **Fontenay-sous-Bois :** Voir UZ.2 pour la commune **Villiers-sur-Marne :** Voir UZ.2 pour la commune

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

Dispositions transversales :

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de voisinage,

- soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
- soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

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

c – Les décharges, les dépôts à l'air libre, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.). Ne rentrent pas dans cette catégorie les ressourceries et les plateformes de réemploi.

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.1

- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article UZ 2 ;

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;

- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

- 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 – UZ.1 :

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

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

3- Les centres de congrès et d'exposition

Dispositions applicables aux secteurs :

- En secteur UZr :

- les constructions nouvelles sont interdites, sauf les EICSP.
- Les dispositions de l'article 1 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

- En secteur UZx,

- les constructions à destination d'habitation sont interdites,
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

- En secteur UZp,

- les constructions à destination de restauration.
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

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

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

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

- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent ou temporaire, camping, habitations légères de loisirs ;

- 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 autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industries et entrepôts.

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

Dispositions transversales :

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

b – 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).
- à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation et qu'ils ne créent pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics, réseau de transport du Grand Paris…).
- **St Maur-des-Fossés :** s'ils sont compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'écoquartier du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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.

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

e - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

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

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

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

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

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.2 :

Sont autorisées :

- Les installations et constructions à usage d'entrepôts situés sur les emprises ferroviaires.

- Toute construction et/ou installation liée à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires et des transports collectifs sont autorisés

- Les centres de congrès et d'exposition

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

Tous les secteurs, excepté UZr :

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

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

3 - 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).

En secteur UZr uniquement :

1 - La réhabilitation et la surélévation sous réserve de l'article 10 et le changement de destination sont autorisées.

2 - Les extensions et les constructions annexes dès lors qu'elles ne réduisent pas les espaces végétalisés existants et qu'elles ne dégradent pas de plus de 10% le pourcentage existant d'espaces libres (dont les espaces libres sur dalles) à l'échelle de l'unité foncière et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du projet et/ou si la destination contribue à l'animation du rez-de-chaussée.

3- Les dispositions de l'article 2 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

En secteur UZx :

- Les constructions à destination d'industrie

En secteur UZb et UZc :

- Les constructions à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UZb :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UZp :

- Les constructions à destination de bureaux sont interdites.

En secteur UZy :

Le secteur étant affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestre, il est rappelé que les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

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

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

2 - 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.

3- 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 :

- Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
- Que la superficie d'entreposage représente moins de 50 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

En UZ2 :

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

2 - 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.

3- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation du domaine fluvial ou ferroviaire

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

5- 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.

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

1 - Les commerces sont obligatoires en rez-de-chaussée, le long du grand mail piéton animé figuré dans l'OAP, ou de l'avenue Pierre Sémard. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

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 – 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.

4- : Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées :

- en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- ou sur les « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale » repérés au plan de zonage (4-1) ou au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction.

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

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

2 - Sont également soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et les ICPE liés aux constructions et installations s'ils sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ;
- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

- Les constructions et installations à destination du CG94 dans le cas de la réalisation du transport en commun en site propre et du bassin de rétention
- Les installations destinées à l'agriculture urbaine en toiture.
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.3

Champ d'application :

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

Les dispositions de l'article 3 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr :

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

Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr, UZy et le secteur de taille minimale des logements identifié sur le plan de zonage (4.7 Plan des secteurs de taille minimale de logements) :

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

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

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

Au sein du secteur de taille minimale des logements identifié sur le plan de zonage (4.7 Plan des secteurs de taille minimale de logements) :

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune : 50% minimum des logements devront être composés de T3 et plus et avoir une surface minimale de 62m².

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 62m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Cet article ne s'applique pas au **secteur de plan masse Périastre**.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.4

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.4

Champ d'application :

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

Les dispositions de l'article 4 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée doit être respecté,

- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux et dispositif d'accession sociale maîtrisée,

- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'État pérenne supérieur à 30 ans,

- la mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.4

Sans objet.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.4

1 - Les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux.

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

Article UZ.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.5

Dispositions complémentaires pour les linéaires actifs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

Cette disposition s'applique aux rez-de-chaussée adressés sur les futurs espaces publics identifiés comme « Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme » au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières, quand bien même la limite entre les futurs espaces publics et l'îlot se situerait plus en retrait que l'emprise minimale des futurs espaces publics.

Les rez-de-chaussée des constructions situés le long de ces linéaires ne peuvent être à destination d'habitation. Sont toutefois admis les locaux accessoires et espaces communs liés à l'habitation (locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, les locaux techniques et de stockage, les espaces liés au stationnement…).

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.5

Les dispositions de l'article 5 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.5

Sans objet.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.5

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

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

2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.6

Définitions :

Définition de la voie publique :

La voie publique s'entend comme voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Définition de l'emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, actuels ou futurs, ouverts au public ou correspondant à des infrastructures de transport (emprises ferroviaires, etc.) qui ne répondent pas à la notion de voie (les places, aires de stationnement publiques, etc.).

Pour cette disposition, les équipements publics tels que les parcs, cimetières, écoles, terrains de sports, etc., ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.

Définition d'une voie privée ouverte à la circulation :

Est considérée comme voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès (ce dernier peut toutefois être limité à certains services et livraisons), à l'exception des espaces ouverts inclus dans des îlots.

Définition d'un espace privé ouvert :

Est considéré comme espace privé ouvert tout espace privé inclus dans les îlots dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et qui ne répond pas à la notion de voie (circulation piétonne, espace vert, etc.).

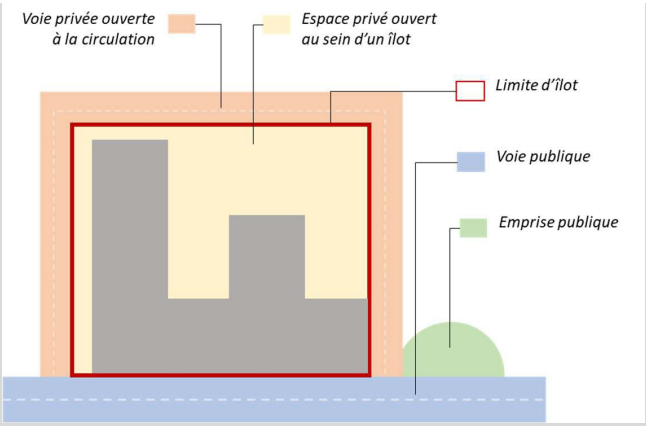
Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;

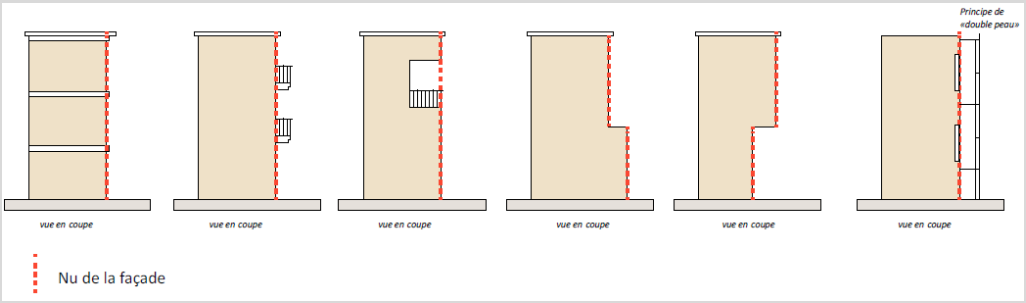
- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.



<u>Définition du nu de la façade :</u>

Le nu de la façade est la côte extérieure du plan général de cette façade en tous points, tous saillies et débords et double peau exclus. Une façade ajourée de loggia constitue le nu de la façade.



(le retrait se calcule par rapport à l'implantation la plus défavorable)

<u>Calcul de l'implantation et du retrait</u> : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

<u>Rappel</u> :

S'agissant des emprises ferroviaires, doivent être respectées les règles de retrait issues des servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports, relatives à la conservation du domaine public ferroviaire.

Dispositions générales :

- Les constructions ou parties de construction sont implantées à l'alignement et/ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, il n'est pas imposé de marge de retrait minimale sous réserve que les décrochés ou retraits ne compromettent pas la mise en valeur de la continuité bâtie.

- Seules les saillies de type corniches, débords de toiture auvents, modénatures (y compris les enseignes) et structures supports aux végétalisations verticales et descentes d'eau pluviale sont autorisés au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées et des voies privées ouvertes à la circulation.

- Sont admises les constructions en surplomb des emprises ferroviaires, hors débords et balcons.

- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions complémentaires outre les saillies autorisées dans les dispositions générales:

- Le long du linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique, Les saillies et débords au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées sont autorisés dans la limite d'une profondeur de 2 mètres et à partir du niveau R+2 à l'aplomb du débord.

- Au sein du secteur de débord spécifique identifié sur le document graphique : La construction peut présenter un surplomb de l'espace public - sous la forme d'un élargissement progressif de la construction - de 5 mètres maximum compté à partir de la limite de l'îlot (cf. schéma de principe ci-dessous).

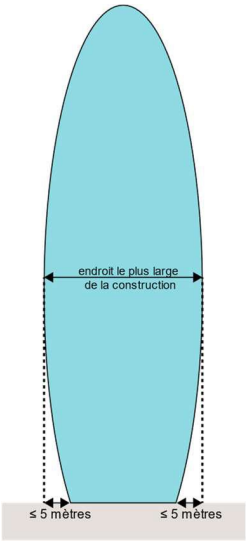


Schéma illustratif en coupe

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.6

Dispositions générales :

Les dispositions de l'article 6 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

1 – **Le secteur UZr et le secteur UZy ne sont pas règlementés**. Pour les autres secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ou en retrait.

2 – Pour les secteurs UZb, UZc, UZx et UZp hors secteur d'implantation spécifique, en cas de retrait, la façade sur rue des constructions ne pourra excéder une marge de retrait comprise entre 4 mètres et 6 mètres.

3- Au sein du « secteur d'implantation spécifique par rapport aux voies et emprises publiques » identifié sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter partiellement ou en totalité à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou en retrait.

4 – Dans tous les cas, la façade sur rue devra être séquencée au-delà du rez-de-chaussée, en présentant des rythmes de façade diversifiés (ex. : décrochés et des reculs partiels, en implantation et/ou en surélévation, …)

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

- 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, aux d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;
- 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 ;
- En cas de prescription inscrite sur les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour permettre des décrochés ponctuels permettant de diversifier le rythme architectural du projet.

6 - 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.

7 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.6

Champ d'application **:**

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

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

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

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

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

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

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

Préambule

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

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

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

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

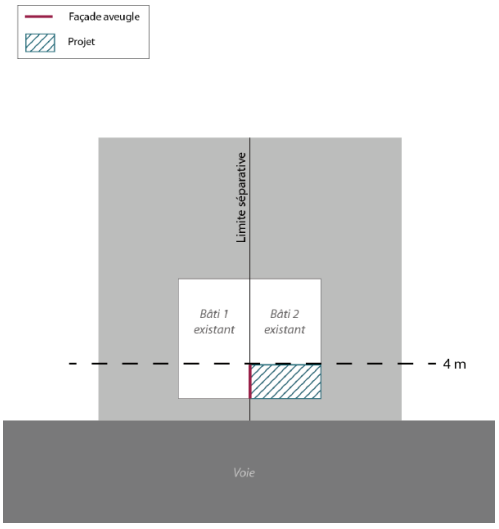
Disposition applicable à la zone

En secteur UZ1

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

En secteur UZ2

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



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

Dispositions particulières :

En UZ2 :

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

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 dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.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,*
- *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.

Dispositions générales

1 - Le long du grand mail animé identifié dans l'OAP « ZAC des Facultés », les constructions seront implantées à l'alignement.

Le long des autres voies et espaces verts publics, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

2 - Le long de l'avenue Didier, l'implantation des constructions ne pourra pas être continue, des alternances entre implantation à l'alignement et implantation en retrait de cet alignement devront être respectées.

3 - Le dernier étage des façades situées à l'alignement des voies publiques, devra être réalisé en combles, ou en attique avec un retrait de 2 m minimum.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.6

Champ d'application

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

Disposition applicable à la zone

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

2 - Sont admises des saillies en avancée du plan des façades des constructions sur voiries dès lors qu'elles favorisent la composition architecturale des bâtiments à construire et aux conditions suivantes :

- Les saillies et les débords de constructions ne sont autorisés qu'à partir du R+2 ;
- La saillie et le débord peuvent être réalisés de façon cumulative dans une même opération à condition qu'ils n'excèdent pas le plan de l'alignement de plus de 3 mètres en surplomb sur le domaine public. Le débord sera, quant à lui, limité à 1,60m de profondeur. Sur cette même opération, les débords ne sont pas autorisés que sur 2 façades et ne pourront représenter plus de 45% du linéaire pour chacune des façades.

3 - Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

Article UZ.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.7

Champ d'application :

• Vues directes :

(Vue principale)

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

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

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

(Vue secondaire)

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

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

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

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

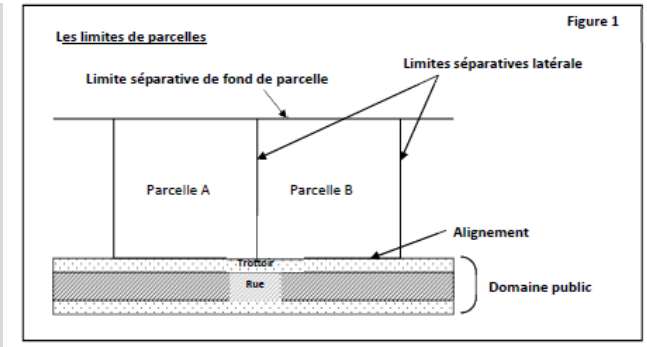
• Limites Séparatives

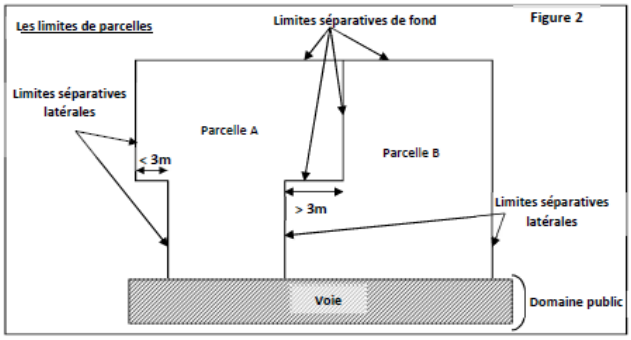
Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

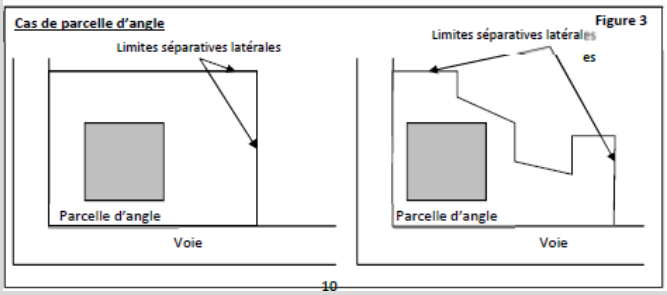
Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

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

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







10

Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

<u>Dispositions générales</u> :

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
- Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite, une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire : aucune disposition générale ni particulière du présent article ne leur est applicable.
- Au sein des marges de recul inscrites sur le document graphique (plan de zonage et plan des prescriptions particulières), l'implantation des constructions est interdite.

Dispositions particulières :

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3b :

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les parties de constructions, hors garde-corps, situées au-dessus d'une côte de 50 mètres NGF sont implantées :
    - Dans l'épure de la façade existante du terrain adjacent implantée sur la limite séparative : sur la limite séparative ou en retrait de 4 m minimum.

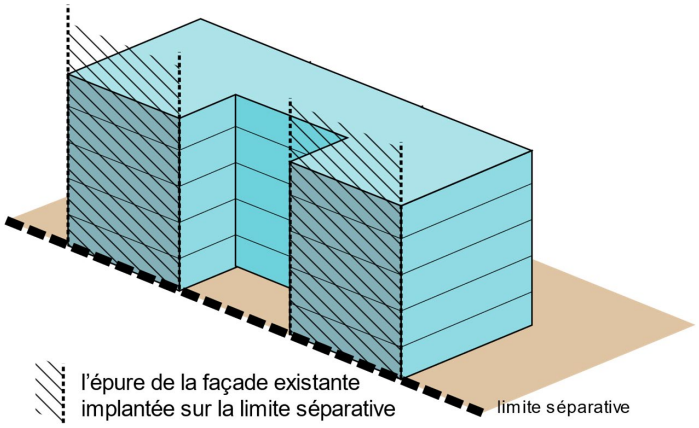
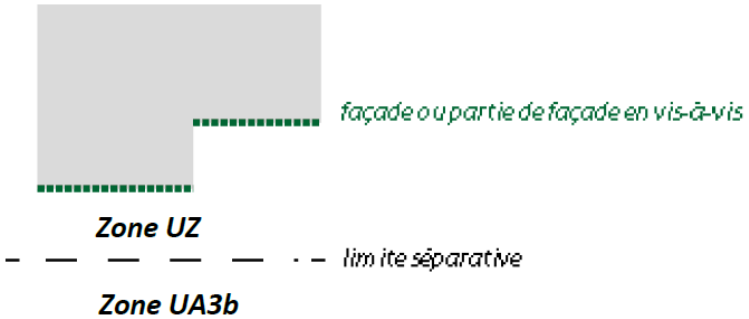


Schéma illustratif vue en 3D isométrique

- Dans les autres cas : en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

· Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **4 mètres**.

· Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **6 mètres**.



(schéma illustratif en plan)

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition notamment en biais entre une implantation en limite et/ou une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite,

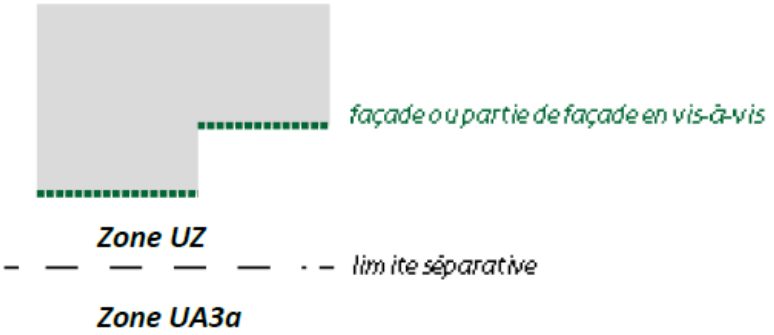
une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3a :

Des dispositions spécifiques concernant les principes d'accroches aux constructions existantes sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait :
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 6 mètres.

(Schéma illustratif en plan)



Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec une limite communale :

- Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 m.

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

(Schéma illustratif en plan)

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

Champ d'application :

Les baies éclairent :

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

Ne constitue pas une baie :

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

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

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

Dispositions générales :

Les dispositions de l'article 7 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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

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

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

- **Secteur UZa :** en cas de façade comportant des 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 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
- **Secteurs UZb, UZc et UZx :** en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H divisée par 1.5 de cette façade (L=H/1.5), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
- **Secteur UZr** : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.
- **Secteur UZp :** 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

- **Secteur UZy :** en cas de façade comportant des baies ou en cas de de création de baies, le retrait L à la limite séparative doit être au moins égal à 1,90 mètres.
- **Ensemble des secteurs :** en cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

4 – Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives se fait à partir de 5 mètres.

5 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres en secteur UZp et 20 mètres en secteur UZa et UZb. La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 20 mètres en secteur UZc, excepté pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » qui n'est pas réglementée.

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

6 – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

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

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant

- 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.

8 - 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 - UZ.7

Champ d'application :

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

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

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

- (aux étages) les balcons et les terrasses,

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

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

Dispositions générales :

En UZ1 :

1 - Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'articleL.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- ou en retrait de 4 m. minimum.

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

3 - *Dispositions applicables aux EICSP et opérations mixtes comprenant un EICSP*

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

- de 1,50 m. minimum dans le cas de :
  - façade(s) sans vue,
  - ou de nu de balcon ou de terrasse, à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90 m, et opaque ou translucide
- de 4 mètres minimum dans les autres cas.

En UZ2 :

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

Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- dans le respect des règles énoncées au dans les dispositions générales,

- ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues. La marge de retrait de 6 mètres énoncée plus haut doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

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

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.

Uniquement en UZ2 :

Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m^2 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.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.7

Champs d'application :

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

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;*
- *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 inferieure a 60 cm.*

Façade :

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

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

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

Baie :

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

- Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les pavés de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

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 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

2 - En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de :

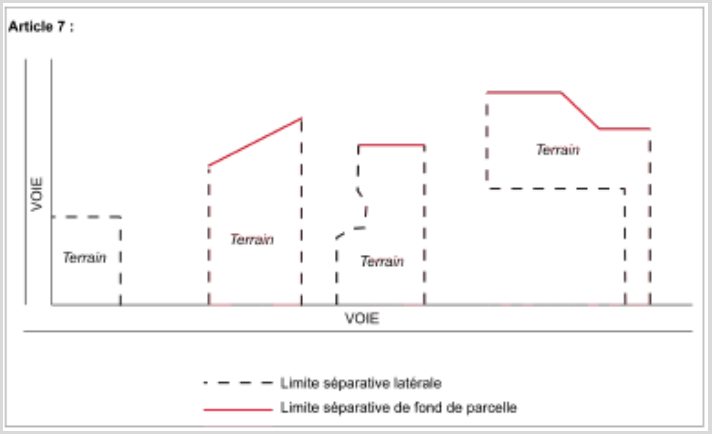
- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

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

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.7

Champs d'application :

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



Vues directes :

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

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

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

<u>Façade :</u>

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

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

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

<u>Règle générale :</u>

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.8

Il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.8

Champ d'application :

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

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

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

Les dispositions de l'article 8 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions générales :

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

- Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux autres constructions sur la même unité foncière se fait à partir de 5 mètres.

- Secteurs UZa, UZb et UZc :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZx :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade (L=H/3), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade (L=H/3), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZp :

En cas de façade comportant des baies, le retrait L entre les deux constructions 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 entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.

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

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

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant

- Secteur UZy : l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.8

En secteur UZ1

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées par la zone de plan masse au titre de l'articleL.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

En secteur UZ2

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.8

Champ d'application :

Façade :

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

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

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

Baie :

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

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- *les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;*
- *les pavés de verre ;*
- *les châssis fixes et à vitrage non transparent.*

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

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

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

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

Dispositions générales

1 - Les constructions pourront être contiguës. Dans le cas contraire, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades doit être au moins égale en tous points à :

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

2 - Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, les pignons aveugles en vis-à-vis sont interdits.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.8

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.9

Il n'est pas fixé de règles.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.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

Les dispositions de l'article 9 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions générales :

- Secteur UZa, UZy, UZb et UZx : Il n'est pas fixé de règle.

- **Secteur Uzc** : l'emprise au sol maximal est fixée à 50% pour les constructions à destination d'habitation et 75% pour les autres destinations.

- **Secteur UZp :** l'emprise au sol maximal est fixée à 40% pour l'ensemble des destinations.

- **Secteur UZr** : l'emprise au sol ne peut être diminuée par rapport à l'existant.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions à destination habitation existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

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

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

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

d'équipements recevant du public et participants aux rez-de-chaussée actifs ou d'éléments permettant l'intégration urbaine du bâtiment.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.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 :

En secteur UZ1

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront se situer dans les zones d'implantation maximum délimitées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme par le présent règlement

2 - Dispositions particulières

Pour les bâtiments existants, l'aménagement, la réhabilitation ou la transformation sont autorisés dans leurs emprises actuelles, à condition de respecter les volumes et les structures existantes.

En secteur UZ2

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

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.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,*
- *des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel*
- *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 tels que les terrasses de plus de 60cm de haut,*
- *les terrasses couvertes,*
- *les terrains de tennis couverts,*
- *les perrons de plus de 2m², ,*
- *les rampes d'accès de parkings collectifs.*

Dispositions générales

1 - L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en infrastructure), ne doit pas excéder 80% de l'assiette foncière.

Dispositions particulières

2 - L'article 1 ci-dessus ne s'applique pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à un espace public paysager de type parc, square ou jardin,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à l'avenue Pierre Sémard, dans le cas de l'implantation d'une programmation commerciale en rez-de-chaussée.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.9

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.10

Champ d'application :

Mode de calcul :

Le sol de référence à partir duquel est calculée la hauteur maximum des constructions est le niveau du seuil de l'accès le plus haut pour chaque construction.

Définition d'une construction :

Volume bâti disposant d'un accès propre (garde-corps et édicules techniques inclus). Une même construction au sens générique du terme peut donc se composer de plusieurs volumes bâtis à considérer chacun comme une construction distincte pour l'application du présent article.

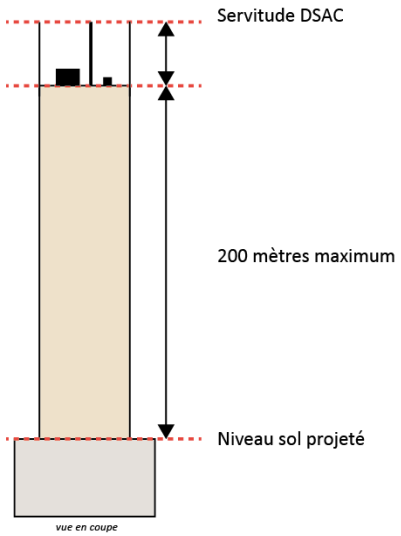
Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres, hors antenne et paratonnerre, et émergences techniques ponctuelles (telles que les gaines, cheminées, édicules techniques liés aux accès) ou dispositifs liés à l'agriculture urbaine/végétalisation ou à la production d'énergie.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions particulières :

· La hauteur maximale des émergences identifiées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Charenton-Bercy est fixée à 60 mètres (hors antenne et paratonnerre).

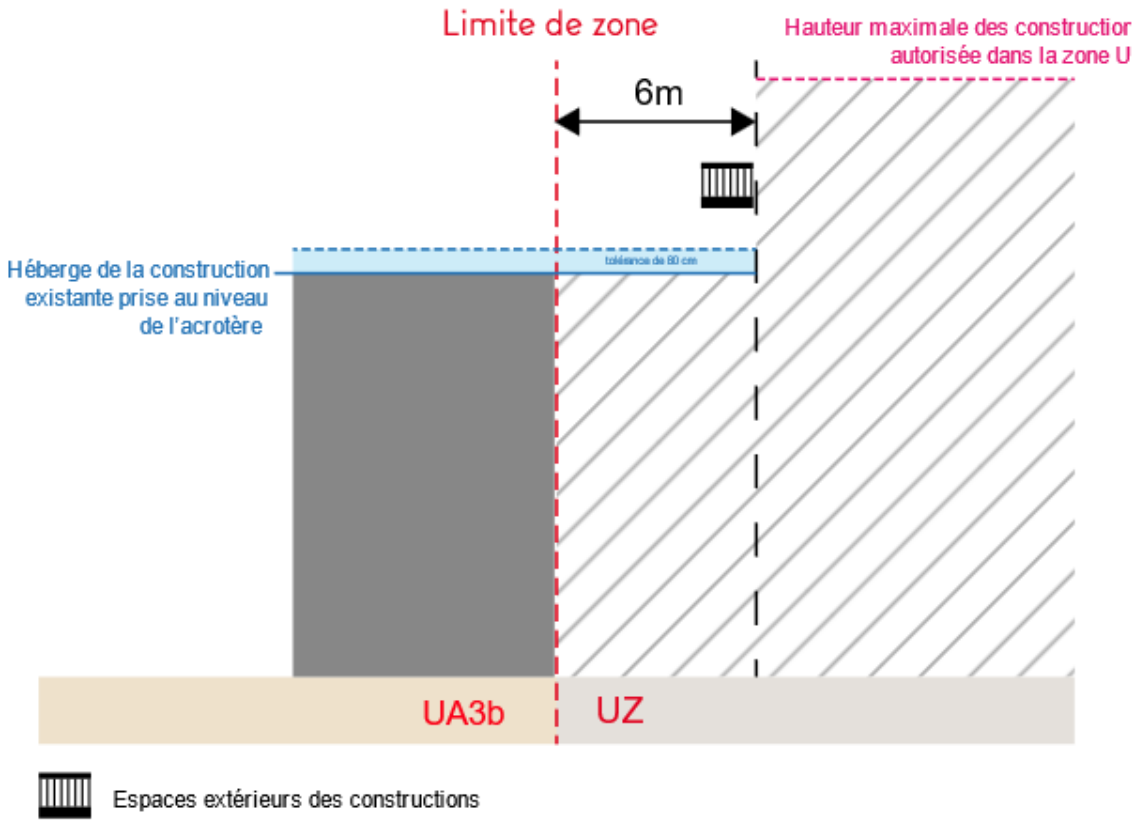
· Au sein du secteur de hauteur et débord spécifiques identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières de la zone UZ, la hauteur pour le dernier plancher accessible au public est limitée à 200 mètres maximum, la hauteur totale hors tout devant respecter la servitude hélicoptère définie par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC).



· Au sein de la bande de hauteur spécifique d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement identifiée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions hors émergences est fixée à 35 mètres.

· Au sein du secteur de gabarit spécifique identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de l'égout du toit des façades hautes du bâtiment de l'APHP donnant sur la rue Necker gardes corps, édicules techniques et d'accès inclus (hors antenne et paratonnerre) (cf. schéma UZ11).

· Dans une bande de 6 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de la limite avec la zone UA3b, la hauteur maximale des constructions (hors garde-corps, édicules techniques et espaces extérieurs des constructions type loggia, balcon ou débord de toiture - hors émergences identifiées au sein de l'OAP) est fixée à la hauteur de l'héberge (prise au niveau de l'acrotère des toitures avec une tolérance de 80 cm au-dessus de l'acrotère) des constructions existantes sur le terrain adjacent situé en zone UA3b implantées en limite ou en vis-à-vis de la limite séparative entre la zone UA3b et la zone UZ.



Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.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.

Définition d'un îlot : Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article 10 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions générales :

1 – Hauteur maximale

En secteur UZa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres.

En secteur UZb le long l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de la rue de la Mare à Guillaume, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres. Dans les autres secteurs UZb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres.

En secteur UZb le long de la rue la Fontaine, si l'insertion architecturale et paysagère le permet, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 27m, en cas d'implantation en retrait de 4m à 6m ;
- à 22m, en cas d'implantation à l'alignement.

En secteur UZc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

En secteur UZp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage

En secteur UZr,

1) Seuls les bâtiments existants de plus de 20 ans ont le droit à une surélévation, celle-ci doit intervenir en une seule fois dans la limite de 2 niveaux supplémentaires maximum.

2) Dans le cas d'une démolition partielle accompagnée d'une nouvelle extension du bâtiment existant, la hauteur de ladite extension ne pourra dépasser la hauteur moyenne du bâtiment existant.

3) Dans le cas d'une construction annexe, la hauteur est limitée à un seul niveau.

En secteur UZx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.*

En secteur UZx, le long de l'Avenue Louison Bobet :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres dans une bande de 90 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur de l'Avenue Louison Bobet ;
- Au-delà de cette bande, la hauteur est limitée à 25 mètres.
- Pour toute nouvelle construction ou extension à proximité du secteur UZb, hors Equipements d'intérêt collectif et de services publics, un épannelage des hauteurs devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone.

En secteur UZy, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir de la dalle haute existante, c'est-à-dire du point le plus haut de l'ouvrage porteur horizontal en béton recouvrant un ouvrage enterré, est fixée à 25 mètres.

2 – Règle de la modulation des hauteurs

En secteur **UZa**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

– le dépassement est autorisé jusqu'à 15 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
– le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
– En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Ou alors, les règles cumulatives suivantes :

– le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
– le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
– En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

En secteur **UZb**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

– le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
– le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
– En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Sur l'îlot urbain n°3 de la Pointe indiqué graphiquement au plan des secteurs de projet, la hauteur pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur et atteindre 50m maximum.

3 – 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 UZ11.

4 - Règle dérogatoire :

En cas de bâtiments en structure bois, une majoration de 30 cm supplémentaires par niveau de plancher sera autorisée.

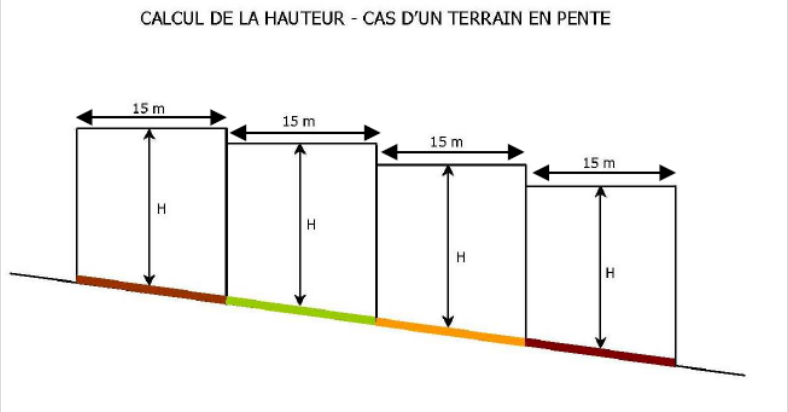
Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.10

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 :

En UZ1

Les constructions nouvelles devront se conformer aux hauteurs maximales fixées dans le cadre de la zone de plan masse au titre de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme définie par le présent règlement.

Secteur de plan masse au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme (échelle 1/1000) :

Constructions existantes

Emprise maximum autorisée pour les constructions nouvelles

41,10 Hauteur maximale autorisée

(exprimée par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)

En UZ2 :

Nota : Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être 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).

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

2 - La hauteur pourra être dépassée, 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.

Dispositions particulières :

La hauteur des annexes implantées dans les marges de retrait définies à l'article UZ6 ne pourra dépasser 3,20 m.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.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 supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur*
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.*

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

Dispositions générales

1 - À l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

Dispositions particulières

2 - Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du mail.

3 - Le long de l'avenue Pierre Sémard, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

4 - La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

5 - Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture,-terrasse aménagée et accessible par les habitants).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.10

Dispositions générales :

1 - La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau fini du sol (lors de la livraison du lot par l'aménageur au promoteur).

2 - Conformément aux zones définies à l'OAP « Marne Europe – Nord des Boutareines », la hauteur maximale des bâtiments est établie de 35m à 54m avec la possibilité d'implantation d'un bâtiment de grande hauteur (IGH) à +100m de haut maximum.

3 – Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs d'antennes-relais.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ.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 Charenton-le-Pont - UZ.11

Dispositions générales

- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doit être non visible depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, éoliennes, etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions particulières (1) :

La façade située sur la rue Necker et repérée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions patrimoniales est considérée comme façade à préserver.

Doivent être préservés :

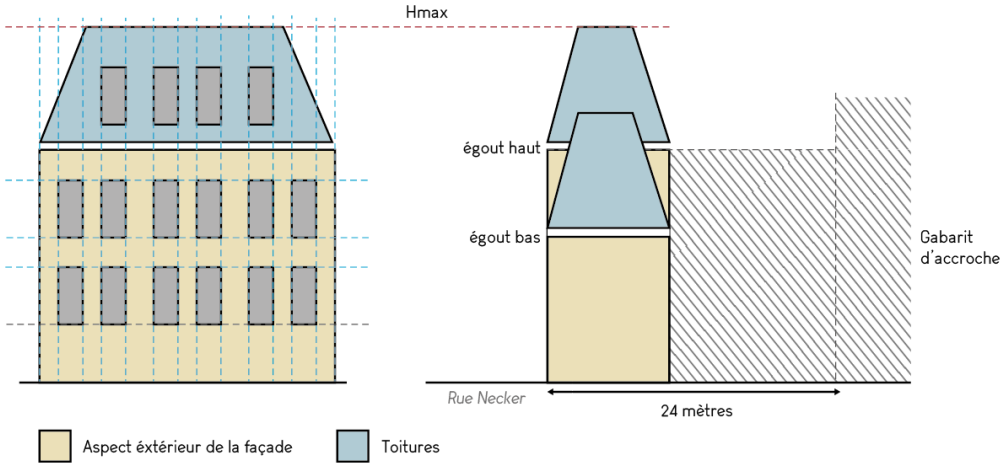
- La volumétrie générale.
- Les principes de composition et les grands équilibres
- Les éléments de modénatures (fresques, garde-corps…)

Sont interdits :

- La surélévation de la construction existante, à l'exception d'éléments techniques (gardes corps, édicules techniques et d'accès)
- Toute forme de recouvrement y compris liée à une isolation par l'extérieur.

Est autorisé :

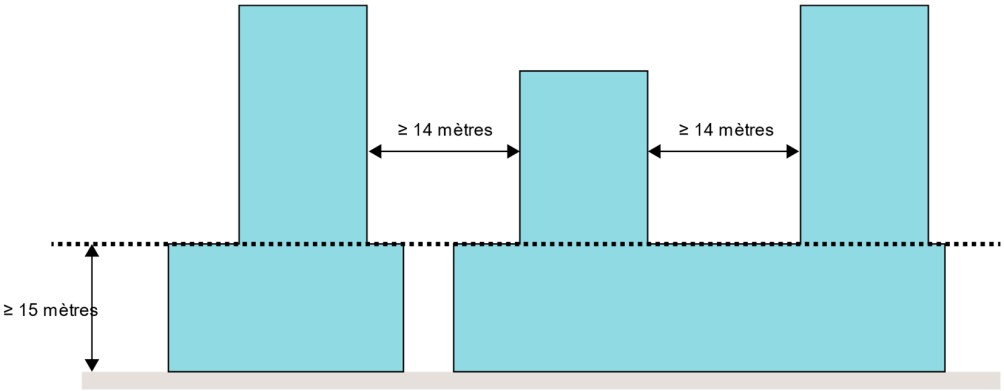
- La restructuration et le réaménagement intérieur de la construction.
- Toute adaptation du bâtiment et de sa façade liée à sa destination future, à sa mise aux normes et/ou à son accessibilité.
- L'extension de la construction sous réserve de présenter une hauteur inférieure à l'égout du toit des façades hautes sur une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite d'alignement sur la rue Necker.



(schéma illustratif en coupe)

Disposition particulière (2) :

Les blocs bâtis distincts et non contigus situés au-dessus de 15 mètres de hauteur par rapport au sol de référence défini à l'article 10 du présent règlement, et compris dans la bande d'implantation spécifique matérialisée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, sont implantés à une distance minimale de 14 mètres de façade à façade, calculée à partir du nu de la façade défini à l'article UZ6.



(schéma illustratif en coupe)

La disposition ci-dessus ne s'applique toutefois qu'aux nouveaux blocs bâtis entre eux, mais ne s'applique pas à un nouveau bloc bâti par rapport à un bloc bâti existant à la date d'approbation du présent règlement.

Ne constituent pas des blocs bâtis au sens des dispositions particulières ci-dessus et ne sont pas pris en compte pour l'application de ces dernières, les édicules, acrotères, locaux, ouvrages, installations techniques présents en toitures quelles qu'elles soient, ainsi que les habillages architecturaux (tels que maillage, pergolas, double-peau, etc.). Il en est de même des éléments de façade en vis-à-vis générés par des décrochés, redent ou renfoncement de façade, etc.

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

Les dispositions de l'article 11 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

1 - Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de 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.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

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

La mise en œuvre de travaux

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

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelé 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, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables

devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

2 -Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

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

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, 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 intégrés dans le pan de la toiture si celui-ci est orienté vers le domaine public. Pour les constructions existantes, ils devront être de préférence intégrés dans le pan de la toiture.

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). Au sein du secteur, repéré sur le plan de zonage, où l'albedo est règlementé, les toitures-terrasses des constructions neuves comme des constructions existantes doivent avoir un albédo supérieur à 30%.
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur 50% minimum de leur surface,
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous 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 tout affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - 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.

2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

3 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

En UZ1 :

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

Dispositions générales

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.

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

Les constructions nouvelles devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Traitement des façades

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.

Réseaux et installations techniques

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

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

Matériaux

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

Toitures

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 remarqués.

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

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

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.

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 m.

En UZ2 :

Dispositions générales

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.

Traitement des façades

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.

Matériaux

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

Réseaux et installations techniques

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

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

Toitures

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

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 remarqués.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.11

Champs d'application :

Façades :

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

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

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

Baie :

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

• Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

• les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;

• les paves de verre ;

• les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Lucarne :

Elément architectural constituant une petite ouverture située en toiture.

A - RÈGLES GÉNÉRALES

Édicules techniques

Les édicules, ascenseurs et autres bâtis en excroissance seront intégrés au volume des constructions.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Des percées visuelles devront être aménagées sur les fronts bâtis afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale dans le projet.

Les pignons des constructions doivent être considérés comme des façades à part entière et faire l'objet d'un traitement architectural analogue aux autres façades.

Le long de l'avenue Didier, les façades ne devront pas être continues sur plus de 20 mètres.

Les attiques devront être en retrait de 2 m minimum sur les façades situées à l'alignement sur une des voies publiques. Sur les autres façades et sur 50% maximum du linéaire de façade concerné, il sera admis que le retrait de l'attique soit inférieur à 2 m ou que l'attique soit à l'alignement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture,-terrasse aménagée et accessible par les habitants).

Antennes

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

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Il n'est pas fixé de règle.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Il n'est pas fixé de règle.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures en périphérie des îlots (voies ou limite de la zone) auront une hauteur maximum de 1,80 m. Les piliers pourront avoir une hauteur de 1,80 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Les clôtures en cœur d'îlot auront une hauteur maximum de 1,50 m. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

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

A - RÈGLES GÉNÉRALES

Il n'est pas fixé de règle.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Il n'est pas fixé de règle.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Il n'est pas fixé de règle.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Il n'est pas fixé de règle.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.12

Non-réglementé

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

Les dispositions de l'article 12 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

1-Bâtiment et élément protégés 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 - UZ.12

Règles relatives aux bâtiments et éléments protégés :

Les bâtiments et éléments protégés identifiés sur le plan des prescriptions patrimoniales (4-3) et répertoriés en annexe du règlement (5-12-1e) devront respecter les dispositions ci-dessous :

Travaux :

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.

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

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

Intégration d'éléments techniques :

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

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.12

Non réglementé.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.12

Non réglementé.

Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.13

Non-réglementé

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.13

Les dispositions de l'article 13 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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 - UZ.13

Non réglementé

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

Tout toit-terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m^2 devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit-terrasse, sauf pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express en cas d'impossibilité technique.

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	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon	Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et portes-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

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 anti-bruit
- dans un lieu dégagé pour éviter la réverbération et avec une ventilation qui n'est pas dirigée vers les voisins.

2 – Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires et thermiques, éoliennes, …) devront :

- être intégrés au mieux au bâtiment sur lequel ils se positionnent. Tout comme la fenêtre ou la porte, les panneaux solaires doivent être considérés comme un élément de composition architectural. Ils doivent donc être intégrés dans l'ordonnancement d'une toiture, d'un volume. L'implantation se fera en suivant la pente de la toiture. Il ne sera pas utilisé de supports permettant d'incliner le capteur.
- quand ces dispositifs prennent place sur une toiture plate de plus de 100 m^2, 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 - UZ.13

1 - Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.14

Les règles édictées dans cet article sont appréciées à l'échelle de l'îlot dans le secteur UZ1.

Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, étant précisé que :

- *la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;*
- *la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.*

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.

Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint. Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages, équipements et installations n nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Calcul des espaces végétalisés :

Le coefficient de biotope par surface :

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

- Superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique.

Type de surface	Valeur écologique
Surface imperméable	0
Toiture : Epaisseur de terre < 12 cm	0,2
Revêtement de sol semi-perméable	0,2
Toiture : 12 cm ⩽ Epaisseur de terre ⩽ 30 cm	0,3
Toiture : Epaisseur de terre ≥ 30 cm	0,5
Dalle : 30 cm ⩽ Epaisseur de terre ⩽ 80 cm	0,5
Dalle ou toiture : Epaisseur de terre > 80 cm	0,7
Pleine terre	1

Les jardinières permanentes constitutives du bâtiment sont considérées comme des surfaces végétalisées sur dalle.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.14

Définition d'un îlot *: Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.*

- Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint.

- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations n nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Les dispositions de l'article 14 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions générales :

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

En secteur UZa :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZb :

- 25% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre. Pour les programmes d'activités, 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. 10% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZc :

- Pour la destination habitat **40%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

Pour les autres destinations, **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **10%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZp :

- 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et être traitée en jardin de pleine terre.

En secteur UZr :

- Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, de plus de 10% par rapport à l'existant, à l'échelle de l'unité foncière. Sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. Les espaces végétalisés existants devront être préservés.

La notion d'espaces libres en secteur UZr comprend également les dalles et les surfaces émergentes des locaux situés majoritairement en sous-sol, dont la configuration topographique du terrain engendre un dépassement de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.

En secteur UZx :

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

En secteur UZy :

- La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10% par rapport à la surface existante.

<u>En secteur UZa et UZb pour les 3 « îlots urbains » inscrits sur le plan des secteurs de projet (4-2) :</u>

1 - Les obligations en matière de pleine terre seront mutualisables à l'échelle de l'îlot urbain, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer, à hauteur de :

- n°1 Auchan-Gare : 15% minimum
- n°2 Joncs-Marins : 30% minimum
- n°3 Pointe : 30% minimum

2 - Les obligations en matière d'espaces végétalisés seront à respecter à l'échelle de l'unité foncière à hauteur de 60% minimum.

3 - Dans le cas d'une toiture-terrasse, les conditions suivantes sont à respecter :

- Pour les bâtiments neufs de hauteur inférieure ou égale à R+7 : 60cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs de hauteur supérieure à R+7 : 30cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs en structure bois : 20cm minimum de substrat devront être respectés.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.14

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.14

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.15

- Cet article n'est pas réglementé (cf. article UZ.14) pour la commune de Charenton-le-Pont.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.15

Les dispositions de l'article 15 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions générales et espaces libres

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3.5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc.), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	**JARDIN EN PLEINE TERRE**	**JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE**		**MASSIF ARBUSTIF**	**EVERGREEN**
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de 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.

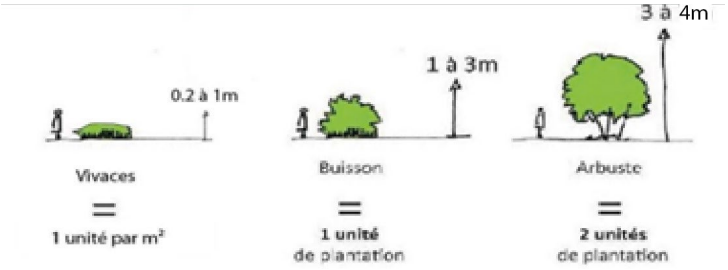
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

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 m^2. 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 à petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50 m²	1	X	X
De 50 à 99 m²	2	X	X
De 100 à 200 m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

Une liste non exhaustive est en annexe du règlement (document 5.12.4 « IV.2 liste des plantations »).

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Disposition particulière :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.15

Secteur UZ1 :

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.

Secteur UZ2 :

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement ou de service seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

2 - Les aires de stationnement seront traitées dans un souci d'intégration paysagère et seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m^2).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.15

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.15

Les toitures végétalisées seront favorisées pour toute nouvelle construction.

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.16

Sans objet.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.16

Les dispositions de l'article 16 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;

- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;

- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m^2 d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;

- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;

- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.16

Il n'est pas fixé de règle.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.16

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 Stationnement

Article UZ.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article 17 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

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

7 - 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.

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont UZ.17-1

Les obligations de stationnement :

- Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

- Dans ce cas, il peut être recouru à un foisonnement des places de stationnement projetées, mais le nombre de places de stationnement théoriquement créé avant application des hypothèses de foisonnement ne devra pas excéder le nombre de places maximum autorisé au présent article.

- Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Exemple :

Nombre de places de stationnement théorique créé avant application des hypothèses de foisonnement, à prendre en compte pour la comparaison au nombre de places maximum autorisé par le présent article du PLUi	Coefficient de foisonnement	Nombre de places réellement créé
100	20%	80

- Les dispositions relatives au foisonnement ne s'appliquent pas pour les obligations concernant les deux roues motorisées et les vélos.

- Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement pour automobiles existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération ou d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération ou ce projet précédemment ou concomitamment autorisé. Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-1

Champ d'application :

Banalisation : Méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans le parc de stationnement, sans que les places soient affectées.

Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

Mutualisation : Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Dispositions générales :

1) Caractéristiques des aires de stationnement

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée ;

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

2) Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement

- En secteurs UZa et au sein de l'Aire de stationnement mutualisée prévue au titre de l'article R.151-45 du Code de l'urbanisme, identifiée sur le plan de zonage, uniquement :

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le parc de stationnement concerné cumule les critères ci-dessous :

- En cas de construction nouvelle, obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 500 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions ;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

En secteurs UZb, UZc, UZx, UZy et UZr uniquement, hors Aire de stationnement mutualisée identifiée sur le plan de zonage :

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies.

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UZ.17-1

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UZ.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 relatives aux secteurs parcs définis au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) :

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

4 - Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre seront réalisées, en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet, préférentiellement en sous-sol.

5- La réalisation des places de stationnement en superstructures est possible sous réserve d'une intégration architecturale, urbaine et paysagère soignée. Ces places de stationnement en superstructures et leurs accès seront obligatoirement intégrés dans le volume du bâti.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

La conception des ouvrages de parking en superstructure devra permettre la réversibilité du programme.

6 – Il est proposé la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations. La mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et/ou sur les autres terrains d'assiette.

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

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois :

- En secteur UZa et au sein de l'Aire de stationnement mutualisé identifiée sur le plan de zonage, ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

- Hors de l'aire de stationnement mutualisé, ces solutions s'appliquent dans un rayon de 250 mètres (en secteur UZb, UZc, UZx, UZy et UZr)

Pour les communes de Saint-Maur-des-Fossés et Villiers-sur-Marne :

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

Pour la commune de Joinville-le-Pont :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres du terrain.

Pour la commune de Charenton-le-Pont :

- S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
- S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la **commune de Charenton-le-Pont.**

- 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 étudié de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

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

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

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

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

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 doivent être assurés 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 les cas d'une rampe à double sens, ne peuvent être inférieurs à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.
- Les caractéristiques minimales décrites dans les dispositions transversales s'appliquent pour toute place créée ou réaménagée ainsi qu'aux boxes et garages.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne :

- À partir de la réalisation de 10 places de stationnement en sous-sol, la rampe sera à double sens et d'une largeur minimale de 5,50m.
- Les places de stationnement excédentaires par rapport au règlement pourront avoir des dimensions différentes de celles indiquées dans les dispositions transversales du PLUI à la condition expresse qu'elles répondent à la norme NF P91-120 (avril 1996).

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-4

Dans l'ensemble des secteurs sauf UZr :

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 UZ.17-4

UZ1 :

1 - Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

2 - Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m^2,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

3 - 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.

UZ2 :

Normes applicables aux constructions nouvelles et aux projets en réhabilitation, restructuration, amélioration des constructions existantes

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés UZ.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 UZ.17-4

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

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

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois UZ.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Joinville-le-Pont UZ.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 Saint-Maur-des-Fossés UZ.17-5

Les dispositions fixées par le décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020 visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne UZ.17-5

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont – UZ.17-6

1 - Règles concernant les véhicules motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Maximum **1 place par logement**
Résidences (étudiantes, seniors…)	Maximum **1 place pour 4 chambres**
Habitat social (PSLA / LLI, LLS)	Maximum **0,5 place par logement**
Hébergement hôtelier	Maximum **1 place pour 4 chambres**
Bureaux	Maximum **1 place pour 70 m²** de Surface de Plancher
Commerce	Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est inférieure ou égale à **3 000 m²** : Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est supérieure à **3 000 m²** : Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Artisanat	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Industrie	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Entrepôt	Maximum **1 place pour 100 m²** de Surface de Plancher
Équipements d'intérêt collectif et services y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

- Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- Au-delà des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation, **5% des places de stationnement** exigées par le présent règlement devront déjà être équipés pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Règles concernant les deux roues motorisés :

Destination des constructions	Obligations :
Habitation	Minimum **0,1 place par logement**
Habitat social (PSLA/LLI/LLS)	Minimum **0,05 place par logement**
Hébergement hôtelier	Minimum **0,04 place pour 4 chambres**
Bureaux	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Commerce (ou ensembles commerciaux)	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Artisanat	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Industrie	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP
Entrepôt	Minimum **1 place pour 400 m²** de SP

- Les places de stationnement pour les véhicules deux roues motorisés seront situées à proximité des accès piétons du parking.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois – UZ.17-6

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
Construction à destination d'habitat	- 0.5 place par logement locatif social bénéficiant d'un prêt aidé de l'État - 0.5 place par logement locatif intermédiaire - 1 place de stationnement au minimum par logement familial Particularité : tout projet comportant du logement familial doit atteindre un ratio minimum de 0.75 place de stationnement par logement **Pour les constructions à destination de logement situées dans l'Aire de stationnement mutualisée, identifiée sur le plan de zonage :** - 0,5 place par logement
Construction à destination de résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement au minimum pour 10 unités
Construction à destination de bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher et moins de 1 place de stationnement pour 300m². Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
Construction à destination d'industrie, de dépôt	1 place de stationnement au minimum par 300m² de surface de plancher

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
Construction à destination de 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 150 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Aires de livraisons internes Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 200 m², une aire de livraison minimum devra être réalisée. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place de stationnement minimum pour 20 unités
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.

- Pour le secteur UZr uniquement, la superficie et le nombre de places de stationnement doivent être conservés tout ou partie, selon le besoin du projet déterminé en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation attendue.

Pour la commune de Joinville-le-Pont

Normes applicables aux constructions nouvelles

Uniquement en UZ1 :

	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
Habitation	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 73 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.	
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.	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.

	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
	Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Réglementation maximum (norme plafond) Il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur. Réglementation maximum (norme plafond) Dans un rayon autour de la gare 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.
Industrie et entrepôt	Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher. Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.	
Commerces et artisanat	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).	
Hébergements hôteliers et touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)		

Secteur UZ2 :

Normes applicables aux constructions nouvelles et aux projets en réhabilitation, restructuration, amélioration des constructions existantes

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).

Dans toute la zone :

Dispositions particulières

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés – UZ.17-6

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé (logements, hébergement hôtelier).

Pour la zone UZ, dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 ».

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

	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**
Construction à destination d'habitat	1,5 place/logt. Logement social : 1 place/logt	1 place/logt. Logement social : 0,5 place/logt
Construction à destination de résidences étudiantes et résidences séniors	1 place/3 chambres.	0,5 place/3 chambres.
Construction à destination de bureaux	1 place maximum / 70 m² de surface de plancher	1 place maximum / 60 m² de surface de plancher
Construction à destination d'industrie, de dépôt	**Entrepôt** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 500 m² de surface de plancher **Industrie** Norme Plancher (minimum) : 1 place / 250 m2 de surface de plancher	
Construction à destination de commerces et artisanat	**Commerces** 1 place pour 70 m² de surface de plancher minimum et 1 place pour 60 m² de surface plancher minimum en zone 1, avec minimum une place par local d'activité.	
Construction à destination d'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 – UZ.17-6

	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Construction à destination d'habitat	0,5 place minimum et 2 places maximum de stationnement par logement. 0,5 place minimum et 1 place maximum pour les logements aidés par l'État
Construction à destination de bureaux et services	1 place maximum par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Construction à destination de résidences services étudiantes et séniors	0,5 place de stationnement maximum par logement
Construction à destination de 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 150m^2 de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100m^2 de surface de plancher pour les commerces de plus de 150m^2 de surface de plancher. Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place pour 5 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

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.

Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.18

Règles concernant les vélos :

- Concernant les règles ci-dessous attachées à la Surface de Plancher (SP), toute tranche commencée est due.

Destination des constructions	Obligations
Habitation	T1 à T2 : minimum 1 place par logement À partir du T3 : minimum 2 places par logement
Hébergement hôtelier	Minimum 1 place pour 1000m² de SP
Bureaux	Le nombre de places doit être au minimum de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Commerce (ou ensembles commerciaux)	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Artisanat	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Industrie	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Entrepôt	Minimum 1 place pour 300 m² de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire	Équipement scolaire : Le nombre de places doit être au minimum de : - 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment - et de 15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Habitation (dont résidences)	T1 à T2 : Minimum 1 place par logement À partir du T3 : Minimum 2 places par logement

- Ces aires de stationnement doivent être facilement accessibles, sécurisées et abritées.

- Les systèmes de rangement de vélos en doubles hauteurs sont comptabilisés quand le volume du local le permet et sous réserve de leur bonne accessibilité.

- Pour les destinations Habitation et Bureau, **5% des places vélo** exigées par le présent règlement doivent être **dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.**

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.18

Les dispositions de l'article 18 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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 - UZ.18

Dans toute la zone :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Aucun espace de stationnement destiné aux deux-roues non motorisés ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².

Pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés - UZ.18

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m².

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

Logements ou logements sociaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux :

1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

Commerce, artisanat :

1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m² de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

Services publics ou d'intérêt collectif et établissements scolaires :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant

Résidence étudiante : 1 place pour 2 logements

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.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 sécurisé, 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 vidéo-surveillance.
- Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022 (en application des articles L. 113-18 et 20 du CCH) : « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. »

Les locaux pourront être implantés à d'autres niveaux en fonction des contraintes techniques.

3. Paragraphe UZ.3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

Article UZ.19 : Accès

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.19

Les accès ne doivent pas présenter de 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.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.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…).

Les dispositions de l'article 19 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.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 :

1 - 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.

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 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 - UZ.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 :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès sur les voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi qu'aux impératifs liés à la sécurité et à l'écoulement.

3 - Les accès à des parcs de stationnement collectif devront se faire depuis les voies périphériques de la Z.A.C. ouvertes à la circulation automobile (avenue Pierre Sémard, Avenue Didier et voie nouvelle longeant les voies ferrées).

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.19

1 - Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que :

- l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les accès piétons :

- Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- À l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

5 - Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Article UZ.20 : Voirie

Dispositions communales :

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.20

Les terrains devront être 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Les dispositions de l'article 20 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Pour la commune de Joinville-le-Pont - UZ.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.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLUi.

2 - 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.

3 - 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 Saint-Maur-des-Fossés - UZ.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 - D'autre part, les voies devront être implantées suivant l'orientation donnée par l'OAP (cf. Annexe Orientations d'Aménagement et de Programmation) et aménagées en harmonie avec les espaces verts, publics (formes, équipements, végétaux, matériaux, couleurs).

2 - À l'exception de la voie située le long des voies de chemin de fer, les voies internes au site seront réservées aux liaisons douces.

Pour la commune de Villiers-sur-Marne - UZ.20

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Les dispositions de l'article 21 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

21-1 : Eau potable

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

21-2 : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

21-3 : Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

- il est interdit 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 syndics devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour la commune de Charenton-le-Pont - UZ.21

A – Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation d'eaux usées domestiques dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'au réseau départemental ou territorial et réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination…

Pour les constructions et/ou installations liées à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires, ces dispositions s'appliquent jusqu'en limite de propriété.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement applicable.

B – Eaux pluviales

Les règles édictées au présent article 4.2 Eaux pluviales sont appréciées à l'échelle de l'îlot au sein du secteur UZ1.

Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;

- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.

Principes généraux :

Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, thalwegs, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention…) est strictement interdit.

Gérer les eaux pluviales gravitairement à ciel ouvert :

Pour des raisons de fiabilité et de durabilité, le système de circulation des eaux pluviales est exclusivement gravitaire (les pompes de relevages sont proscrites), à l'exception des sous-sols.

Des dispositions spécifiques concernant la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Concevoir des espaces multifonctionnels :

Les espaces de rétention temporaire doivent être traités pour permettre une mutualisation des fonctions (urbaine, paysagère, écologique et/ou d'agrément).

Gestion des eaux :

- Gérer les pluies courantes :

La gestion des pluies courantes d'une lame d'eau de 10 mm en 24h doit être traitée par infiltration, évaporation et évapotranspiration, sans possibilité de rejet dans les réseaux.

- Gérer les pluies exceptionnelles pour prévenir le risque inondations :

Une maitrise des pluies exceptionnelles doit être mise en œuvre avec un débit de rejet limité à 10l/s/ha et en conformité avec le règlement d'assainissement applicable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et/ou installations liées à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires.

C – Branchement

Chaque branchement au réseau d'assainissement devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement applicable.

D – Parkings

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

E – Raccordement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

F - Locaux ordures ménagères

- Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles ou aires de présentation au niveau où se situe la collecte, dimensionnés pour permettre le stockage des conteneurs liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

- Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés au rez-de-chaussée ou, le cas échéant, de manière à limiter les déplacements vers la zone de collecte. Les immeubles de grande hauteur ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ.22 : Électricité – Téléphone – Internet

Les dispositions de l'article 22 du règlement écrit ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, dite « secteur de réhabilitation du Val de Fontenay ». Seules les dispositions de l'OAP s'appliquent au sein de ce secteur.

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).