

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

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **5.3. ZONE URBAINE MIXTE INTERMÉDIAIRE « UB »**

##### **> LE PERREUX**

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

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



# SOMMAIRE

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

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

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

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

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

#### 1.2 Diversité de l'habitat et des usages ..... 19

Article UB.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements..... 19

Article UB.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements .....20

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale..... 22

### 2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 26

#### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions..... 26

Article UB.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.....26

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

Article UB.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....75

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions.....83

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions .....95

#### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 119

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions .....119

Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués ..... 159

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales .....175

#### 2.3 Traitement des espaces non-bâti .....182

Article UB.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables..... 182

Article UB.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs..... 192

Article UB.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique .....203

#### 2.4 Stationnement..... 213

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés.....	213
Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos .....	237
<b>Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés .....</b>	<b>246</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....</b>	<b>246</b>
Article UB.19 : Accès.....	246
Article UB.20 : Voirie .....	253
<b>3.2 Desserte par les réseaux .....</b>	<b>259</b>
Article UB.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement .....	259
Article UB.22 : Électricité - Téléphone - Internet .....	264
<b>3.3 Emplacements réservés .....</b>	<b>265</b>

## Dispositions applicables à la zone UB

### Indications non-opposables

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

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

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

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

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

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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X <b>Le Perreux-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Vincennes</b> : Voir UB.1 pour la commune	
Entrepôts		X <b>Champigny-sur-Marne</b> : voir UB.1 pour la commune.		<b>Saint-Maur-des-Fossés</b> : Voir UB.2 pour la commune
Bureaux			X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
Centres de congrès et d'exposition			X	

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

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

**Dispositions communales :**

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

- 1- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- 2- Les constructions à usage d'industrie dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> sont interdites.



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

**Dispositions transversales :**

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dispositions communales :**

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

1 - Les constructions à destination industrielle, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup> sauf en UB2b où il n'est pas fixé de surface maximale à condition qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.

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

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

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

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

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

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

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

---

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

**Dispositions communales :**

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

**Dispositions communales :**

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

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

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

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

**Dispositions communales :**

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

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



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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

##### **Dispositions communales :**

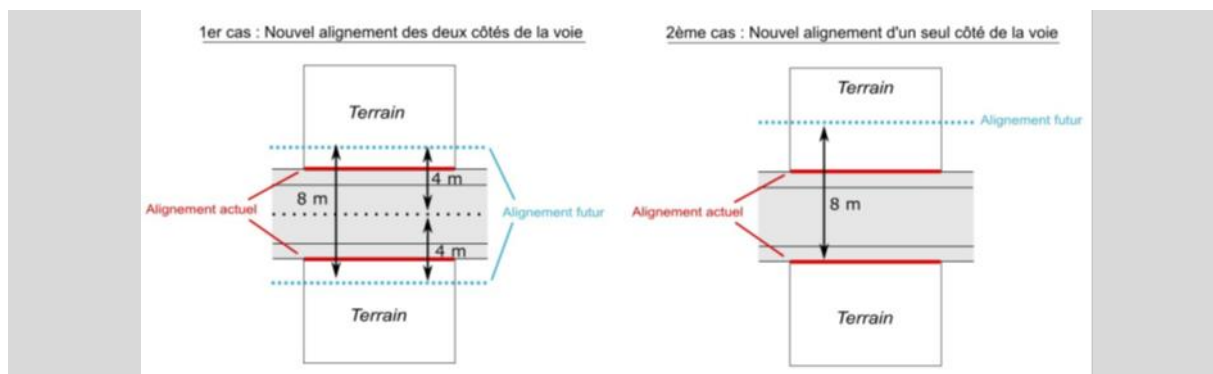
Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** – UB.6 :

**Champ d'application :**

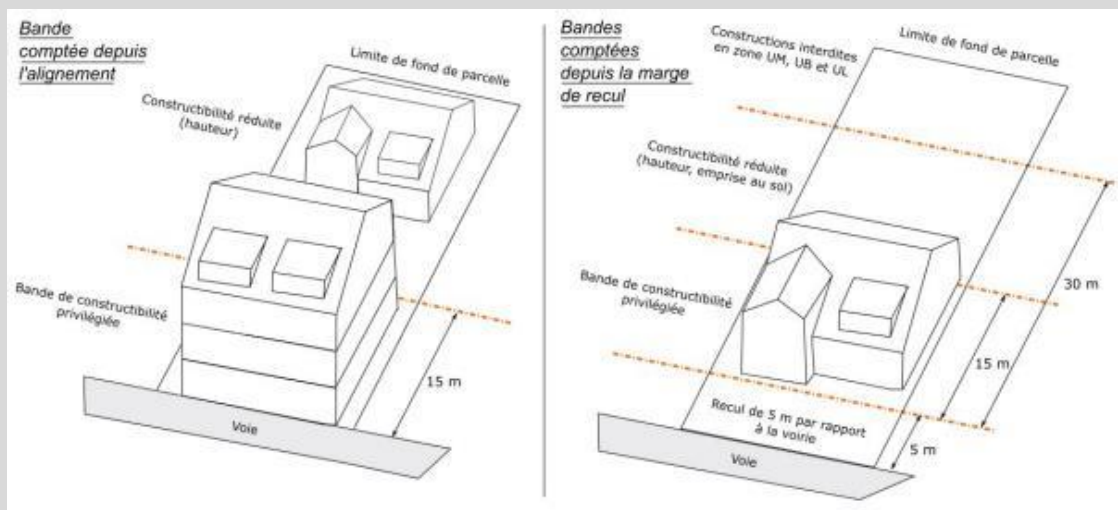
*Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.*

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

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

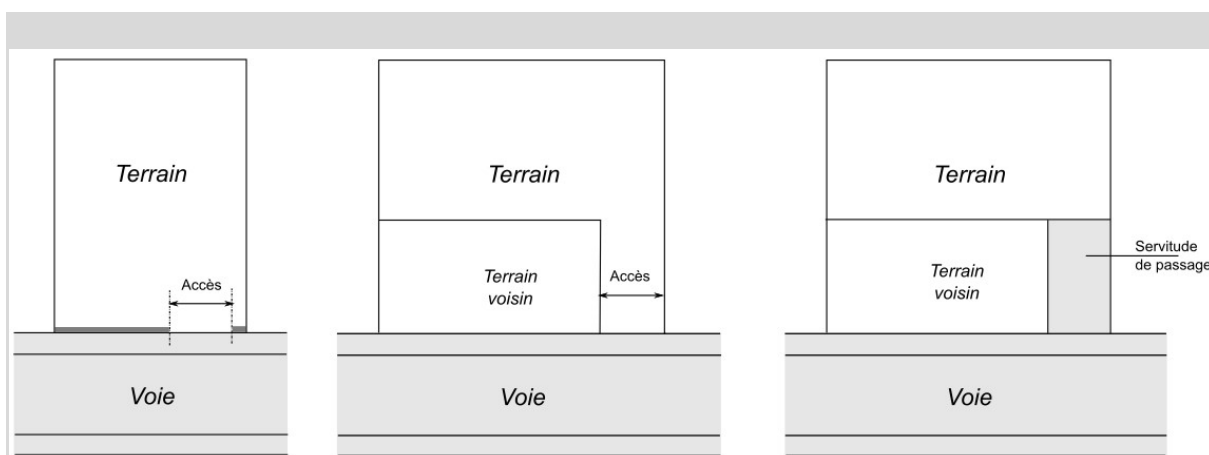


Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis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



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

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



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

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

#### **Règles générales**

- 1 - En secteurs UB1a, UB2a, UB2b et UB2d, sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.
- 2 - En secteur UB1b, toute construction devra être implantée en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur sauf indication contraire au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) où une implantation à l'alignement est imposée.
- 3 - En secteur UB2c, les constructions devront s'implanter à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ou en retrait minimum de un mètre
- 4 - Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle, quelle que soit la largeur de la voie, à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra pas être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdite). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.
- 5 - Pour les immeubles implantés à l'alignement d'une voie ayant une largeur supérieure ou égale à 18 m, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public plus important que celui visé au 4<sup>e</sup> point de l'article UB.6, dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6 m au-dessus du niveau du trottoir. Si ces dimensions ne sont pas respectées, seul le surplomb visé au 4<sup>e</sup> point de l'article UB.6 sera autorisé.
- 6 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas l'implantation exigée à l'article UB.6 :

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

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

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

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

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

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

### **Règles particulières**

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

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

---

### **Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

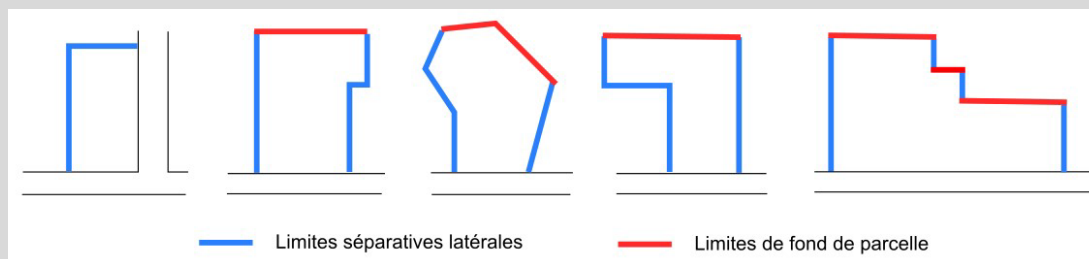
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour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

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

#### **Dispositions communales :**

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.7 :**
**Champ d'application :**

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



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

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

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

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

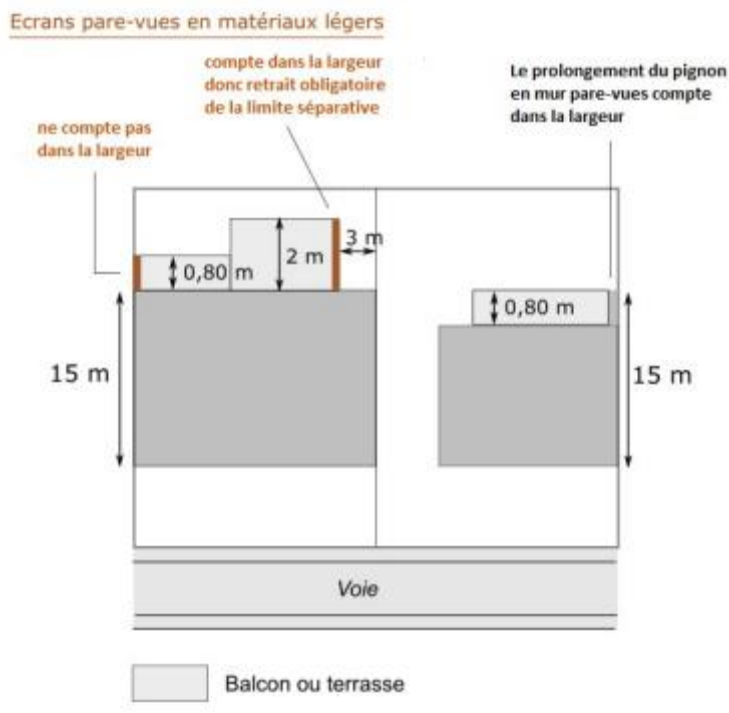
- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),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

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

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

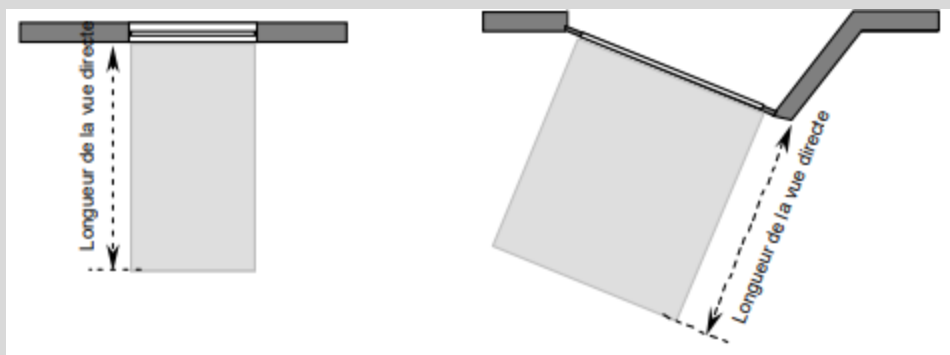
- compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.

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



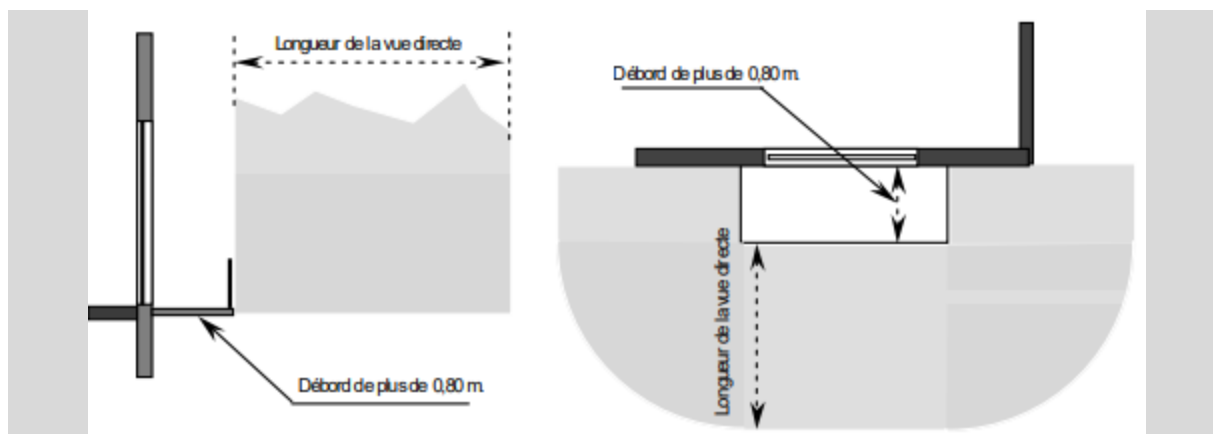
Baies :

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



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





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

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

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

### **Règles générales :**

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

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

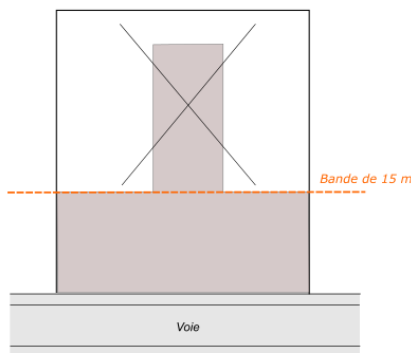
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

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

Ce retrait doit être de :

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

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



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

Cette distance sera de :

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

5 - La largeur du pignon des constructions en limites séparatives est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette largeur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une largeur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

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

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

#### Règles particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

Dispositions communales :

|

|

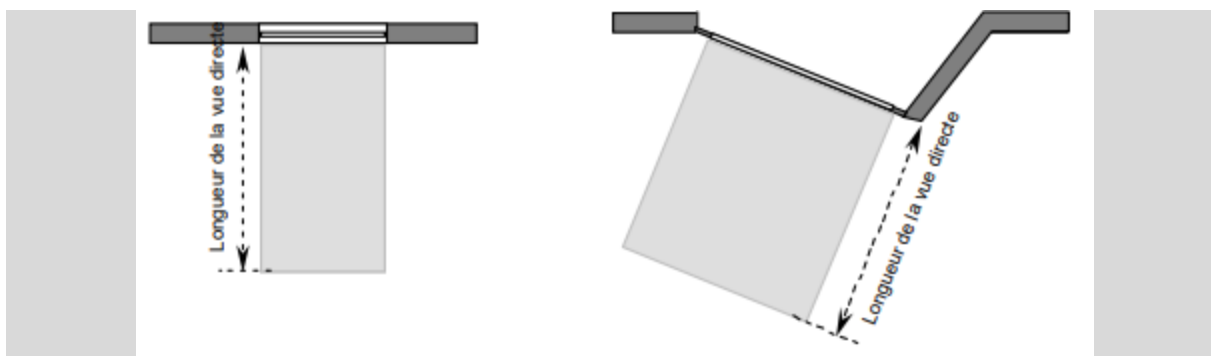
|

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

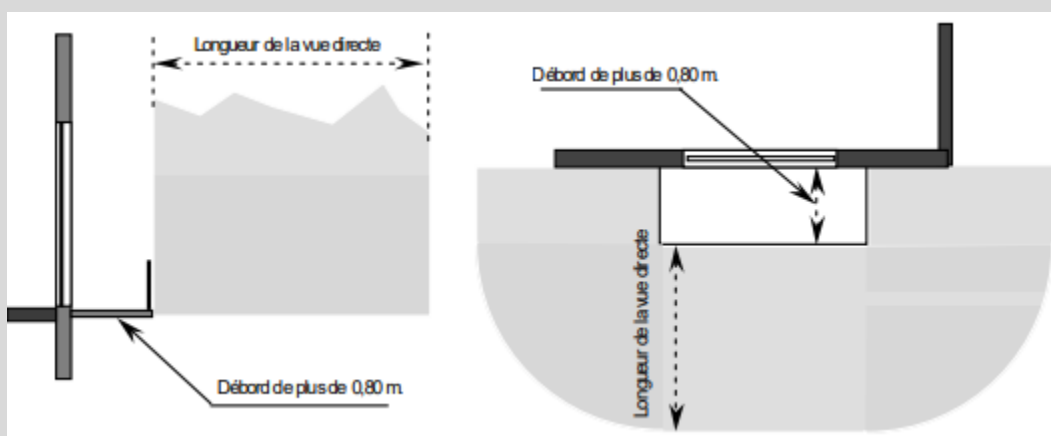
**Champ d'application :**

Baies :

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



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



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

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

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

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

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

- *les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).*

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

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

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

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

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

#### **2 - Pour le secteur UB2c :**

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

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

#### **3 - Pour le secteur UB2d :**

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

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

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

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

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

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

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

**Dispositions communales :**



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

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

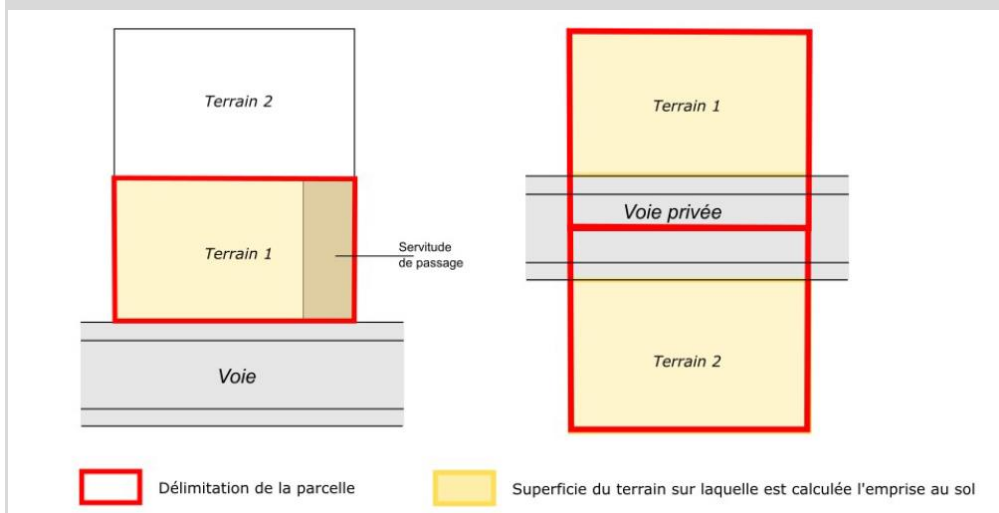
- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,
- les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

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

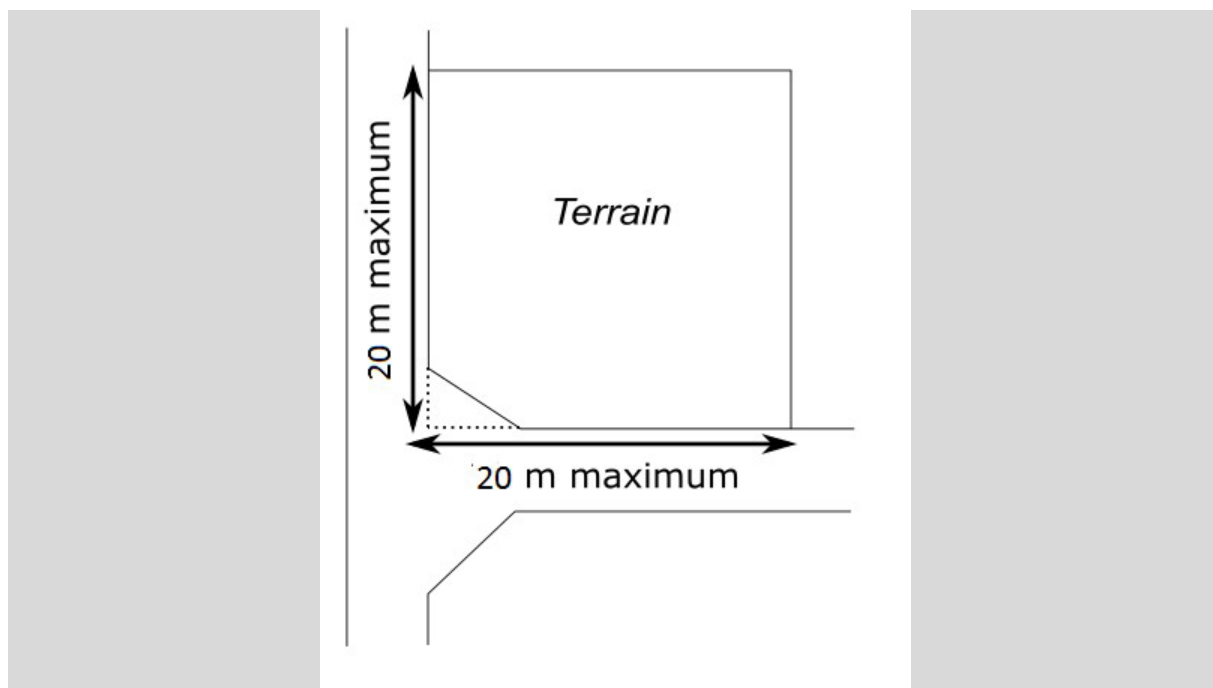
Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

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



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

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.

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

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

**Pour le secteur UB2a :**

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

**Pour le secteur UB2b :**

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

**Pour le secteur UB2c :**

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

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

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

**Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions**

**Dispositions communales :**

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.10 :**
**Champ d'application :**

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

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

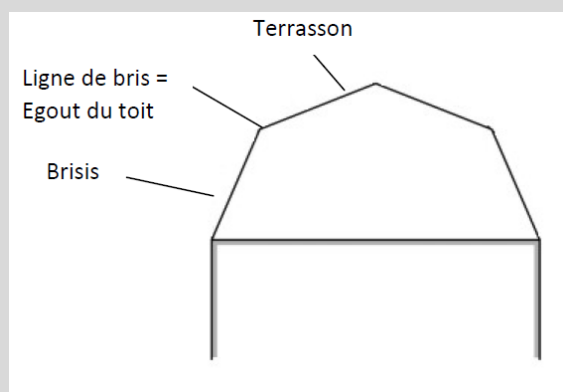
En cas de niveau en attique, celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction. Un retrait d'au minimum 2.5 m par rapport au nu de la façade sur rue et d'au minimum 2 m par rapport au nu de la façade arrière sera respecté.

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

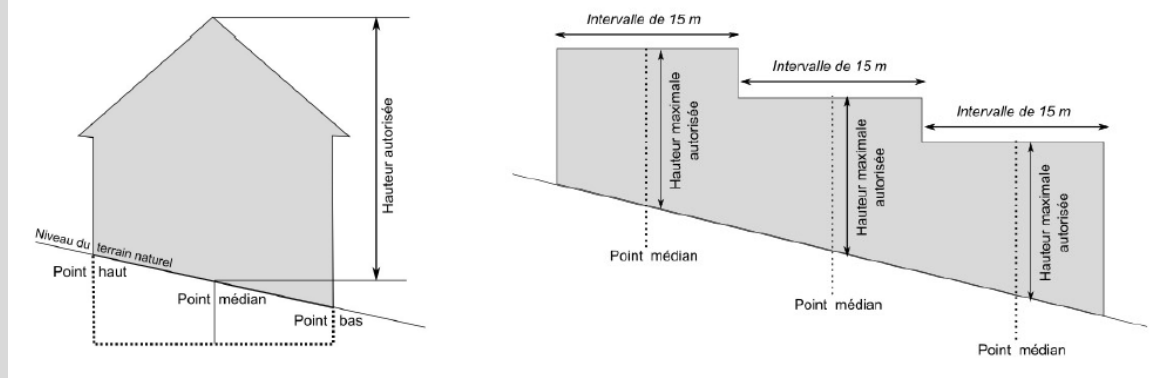
Dans les secteurs impactés par le PPRI, la hauteur se calcule à partir du terrain naturel même.

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

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



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

**Cas d'un terrain à pente :**


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

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

### **A - Dispositions applicables aux secteurs :**

#### **Dans le secteur UB1 :**

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

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

#### **Dans le secteur UB2 :**

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

- **En UB2a, UB2c et UB2d** : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faitage ou à l'acrotère ;
- **En UB2b** : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage ou à l'acrotère.
- **En UB2c**, il n'est pas fixé de bande de constructibilité à l'intérieur du périmètre constitué des rues de Belfort et de Colmar et la voie ferrée.
- **En UB2d**, il n'est pas fixé de bandes de constructibilité pour la prise en compte de hauteur.

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

1 - Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan des hauteurs (4-4b).

Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée est réduite par rapport à la règle indiquée dans cet article. Les hauteurs maximales autorisées indiquées au plan 4-4b sont de :

- Pour les secteurs hachurés en orange (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
  - 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage, ou 12 m à l'acrotère.
- Pour les secteurs hachurés en rouge (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
  - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;
- Pour les secteurs hachurés en violet (dans la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul) :
  - 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage, ou 18 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs orange, rouge et violet, au-delà de la bande de 15 m, les règles définies dans cet article s'appliquent.

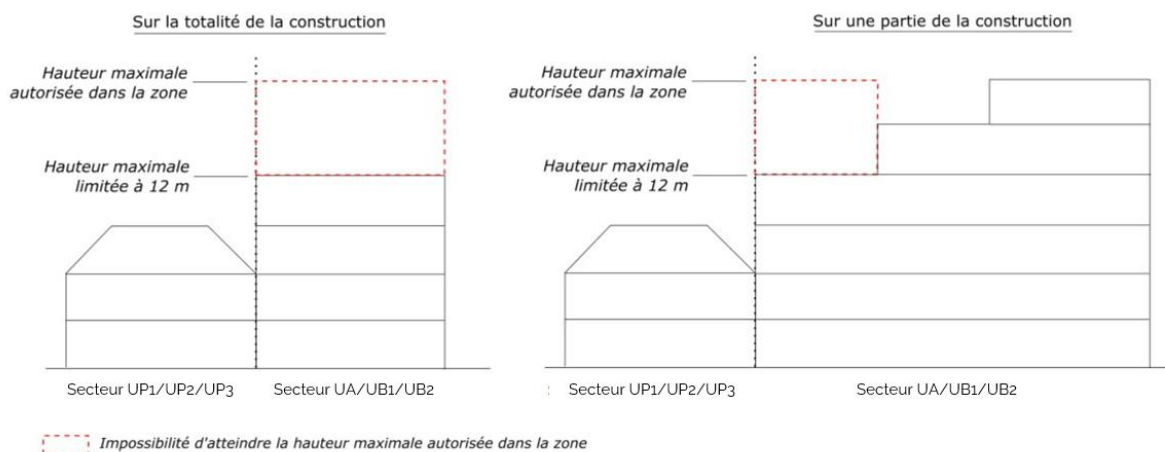
- Pour les secteurs hachurés en bleu foncé (sur l'ensemble de la parcelle) :
  - 12 m à l'égout du toit et 15 m au faitage, ou 15 m à l'acrotère ;

Pour ces secteurs bleu foncé, au-delà de la bande de 15 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul, les règles définies dans cet article ne s'appliquent pas.

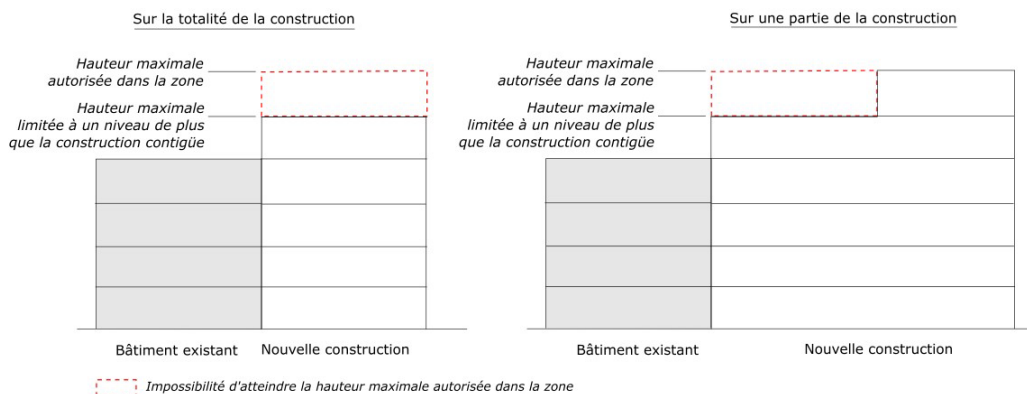
2 – Hormis pour les secteurs UB2c et UB2d, au-delà de la bande de 15 mètres comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

3 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone pavillonnaire (**zone UP**) afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone pavillonnaire (**zone UP**), soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



4 - Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée au présent article pourra être imposée si le projet est contigu d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.

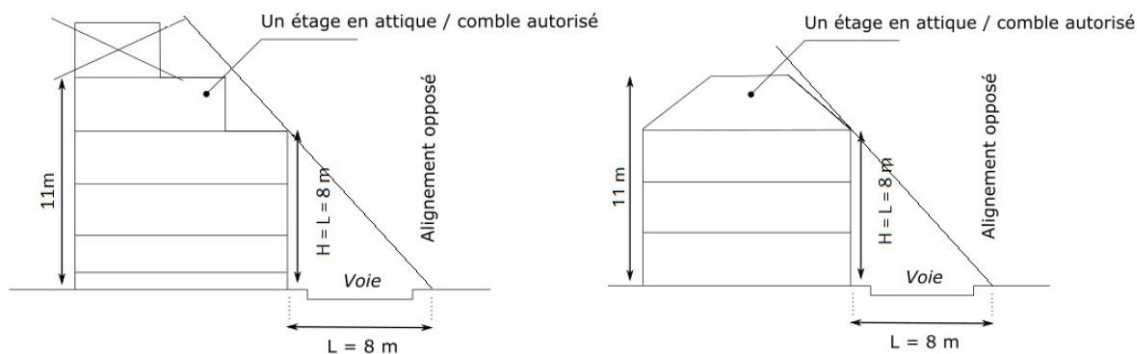


C - Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

**Dans le secteur UB1 :**

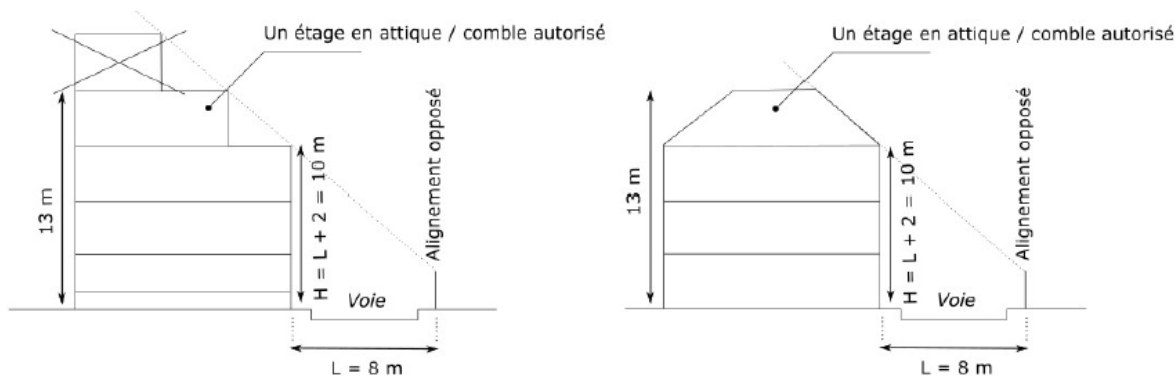
1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté, soit  $H = L$ .

2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



**Dans le secteur UB2 :**

1 - La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté. Soit  $H = L + 2$ .



2 - Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.

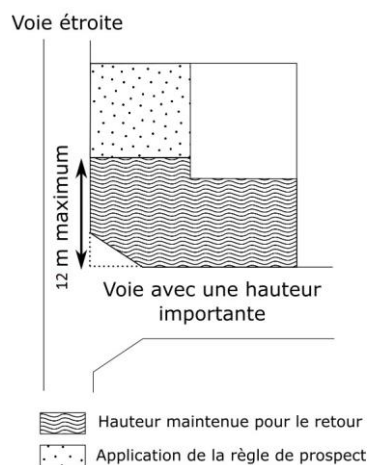
3 - Sur la rue de Belfort, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à  $H = L + 4$ .

Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à  $H = L$ .

4 - Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), ainsi qu'en secteurs UB2b et UB2d.

**Dans l'ensemble des secteurs :**

1 - Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.



2 - Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère. Les balcons ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où ils présentent une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

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

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

---



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

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

#### **Dispositions communales :**

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.11 :****A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

**B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS****Les matériaux**

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

**Les façades**

1 - Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

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

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

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

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

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

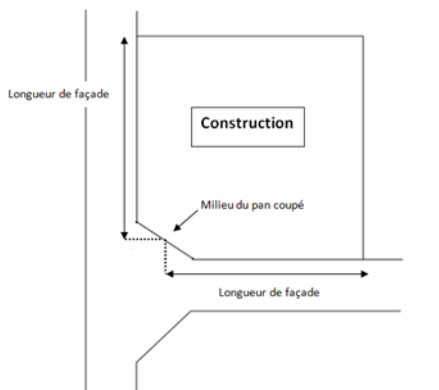
7 - Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur, et devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire, de minimum 3 m de largeur et développé sur au moins un niveau, devra être créée tous les 10 m de façade. Ces percées seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente.

Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut en son point le plus haut.

Les percées visuelles ne peuvent comprendre ni les locaux deux-roues ni les rampes d'accès aux stationnements.

Dans le cadre d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, le linéaire de façade devant disposer de percées visuelles sera mesuré sur chacune des voies indépendamment. La longueur sera prise à compter de la projection de la moitié de la façade du pan coupé



**En UB2a**, lorsque le linéaire de façade est inférieur à 50 m de longueur, les percées visuelles, telles que décrites ci-dessus, ne sont pas obligatoires pour les immeubles comprenant des locaux commerciaux d'au minimum 1 800m<sup>2</sup> de surface de vente.

**En UB2c**, cette disposition n'est pas applicable.

**En UB2d**, ces percées ne sont obligatoires que depuis le niveau de la rue et ne le sont pas pour les bâtiments à destination d'activité tertiaire.

8 - Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.

9 - La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

10 - La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.

11 - Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrière.

12 - La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.

13 - Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.

Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.

14 - Pour les bâtiments implantés à l'alignement, les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.

15 - Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

16 - Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades et préférentiellement disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

17 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

18 - Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

19 - En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

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

1 - Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

2 - Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.

3 - Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

4 - Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLUi, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés

6 - L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans objet.

### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local

chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

2 - Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

3 - L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.

4 - Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m<sup>2</sup> et avec une saillie de 0,80 m maximum.

5 - L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.

6 - En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

7 - Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

8 - Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales. L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

2 - La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

3 - Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

4 - En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

5 - Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.

6 - Les murs de clôture en pierres ou briques doivent être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Des modifications ponctuelles sont néanmoins possibles dans les cas suivants : la création d'un accès, la diminution de la hauteur lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres ou la réalisation de percements mineurs.

7 - En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune

8 - Pour les constructions en meulières, les clôtures, généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles, doivent être conservées et restaurées dans l'esprit de la construction (matériaux, décors, couleurs, etc.). Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur doivent être soit en bois ou soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont interdites.

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

---

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** – UB.12 :

**1. Bâtiments remarquables protégés**



1 - Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.

2 - Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

3 - Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

4 - Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur qui ne dénaturerait pas les éléments principaux protégés.

A - Règles de gabarit :

1 - Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.

2 - La surélévation est interdite sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.

3 - Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

B - Éléments de façade :

1 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

2 - Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.

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

4 - L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5 - Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

Les menuiseries récentes et les dispositifs d'occultation récents peu qualitatifs seront remplacés, dans la mesure du possible, pour retrouver la cohérence initiale.

6 - Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte ou autres matériaux qualitatifs.

C - Éléments de toiture :

1 - Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées sauf si la modification ne nuit pas à la mise en valeur du bâti.

2 - Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.

3 - Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil-de-bœuf...).

4 - Les châssis de toit seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation.

D - Clôtures :

1 - Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.

2 - Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisée avec des matériaux pérennes et qualitatifs.

E - Divers :

1 - L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations et modules de climatiseurs est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

**2. Ensembles remarquables protégés**

1 - Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.

2 - Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.

3 - Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.

4 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.

5 - En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. Lors de la protection d'un ensemble de bâtis remarquables, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié.

6 - Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

7 - L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.

8 - La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité et à la cohérence de l'ensemble.

9 - La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

**3. Kiosque rustique**

1 - La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.

2 - La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.

3 - Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

4 - Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

---

**Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales**

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** – UB.13 :

**Performance énergétique**

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées aux articles UB.6 et UB.7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article UB.9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

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

5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UB.10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

#### **Performance environnementale globale**

6 - Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures-terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

#### **Maitrise de l'exposition au bruit et à la pollution**

8 - Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles UB.6 et UB.7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

---

## 2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

#### **Dispositions transversales :**

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

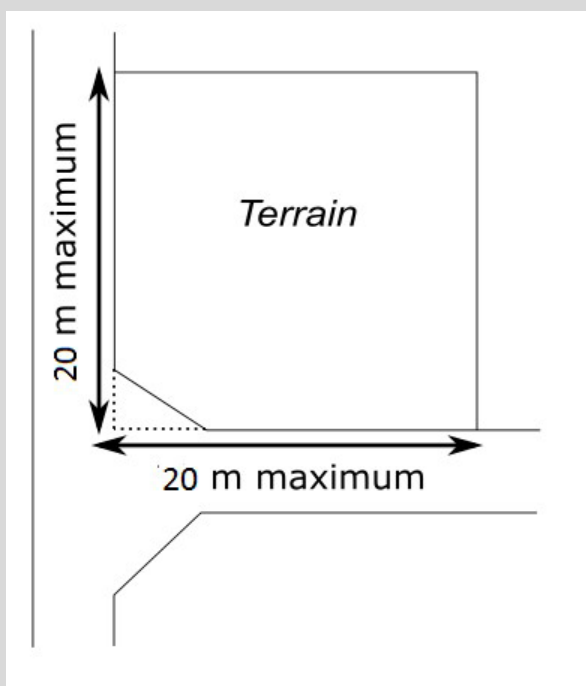
#### **Dispositions communales :**

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.14 :****Champ d'application :**

Seront considérés comme un « espace vert », les terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Seront considérés comme « espaces verts complémentaires » les 'espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm (hors pleine terre), de liaisons douces imperméabilisées, de parcs de stationnement perméables, de toitures végétalisées et des murs végétalisés

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.

**Dispositions applicables aux secteurs :**

**Dans les secteurs UB1a, UB1b, UB2a et UB2d :**

30% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 20% minimum en espaces verts de pleine terre,
- 10 % maximum en espaces verts complémentaires.

**En secteur UB1**, pour les terrains d'angle, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

**Dans le sous-secteur UB2b :**

1 - Pour les constructions à usage d'activité, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :

- 25% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- 15% maximum en espaces verts complémentaires.

**Dans le secteur UB2c :**

1 - Il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre ;

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, 15% de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts complémentaires.

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

1 - L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre,
  - 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les parcs de stationnement perméables,
  - 0,25 pour les toitures végétalisées.
-



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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - UB.15 :

*Les espaces libres et plantations*

- 1 - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 2 - Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h > 15 m à maturité) et un arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité).
- 3 - La présente règle ne s'applique qu'aux espaces verts minimum exigé à l'article UB.14.
- 4 - La plantation dans les espaces verts supplémentaires est libre.
- 5 - La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.
- 6 - Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.
- 7 - La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics.
- 8 - La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.
- 9 - Les arbres et arbustes auront les tailles minimums suivantes lors de la plantation :
  - Arbre en tige : force 20/25 au minimum,
  - Arbre cépée : force 450/500 au minimum,
  - Arbustes : force 60/80 au minimum.
- 10 - Les fosses doivent faire au minimum 9m<sup>3</sup>.
- 11 - **Dans le secteur UB2c** : il n'est pas fixé de volume minimum de fosses pour les plantations en toiture-terrasse.

12 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.

13 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.

14 - Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre ;
- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPRI.

15 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

16 - Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

17 - L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

---

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - UB.16 :

**1- Les Espaces Boisés Classés**

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous les matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

## **2- Les espaces paysagers protégés**

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et pour des raisons sanitaires.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...).

Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.

Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.

Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.

Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraître une compensation qualitativement équivalente.

Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

## **3- Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés**

Les arbres à protéger figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.

Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

## **4- Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public**

Le principe de végétalisation des « alignements d'arbres à préserver » identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence

d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

---

## 2.4 Stationnement

### **Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

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

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

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

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

6 - Pour la commune du Perreux-sur-Marne, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales :**



Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** UB.17-1

1 - Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

2 – Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain **sauf en UB2c** où celles afférentes aux constructions situées au-dessus de la gare de la ligne 15 Est pourront être réalisées en rez-de-chaussée et en UB2d où les stationnements pourront être réalisés à rez-de-chaussée de l'immeuble à condition que le niveau de ces stationnements soient situés au minimum à 2 m sous le niveau de la rue et non visible depuis le cœur d'îlot.

3 - Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (périmètre de bonne desserte),
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

4 - Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. Dans la mesure du possible, il convient d'éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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

---

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans, portée à 15 ans pour les communes de **Saint-Mandé** et **Saint-Maur-des-Fossés**) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- pour **Le Perreux-sur-Marne** : il est possible d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc privé. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

**Pour les communes de Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Marne :**

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

---

**17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

**DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

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

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

**DISPOSITIONS COMMUNALES :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) pourront déroger aux dispositions transversales.
- Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

---

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

---

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

• **En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** UB.17-4

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

1 - Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves.

2 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, l'article relatif aux obligations pour les constructions neuves s'applique.

3 - Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera fait application des obligations pour les constructions neuves.

---

---

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

---

---

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

---



**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> : 1 place avec un minimum d'une place par logement.</li> <li>- surface de plancher comprise entre 50 et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.</li> <li>- superficie supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m<sup>2</sup> auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée avec un minimum de 1,1 place par logement.</li> </ul> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement</p>	<p>1 place de stationnement par logement.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences seniors</b>	<p>Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place</p> <p>Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.</p> <p>Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.</p>	<p>Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place</p> <p>Établissements sociosanitaires type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.</p> <p>Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.</p>
<b>Bureaux</b>	1 place maximum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place maximum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie et entrepôt</b>	NR	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Commerces et artisanat</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente.	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	1 place / 5 chambres	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	en fonction des besoins des établissements.	

---

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Saint-Maur-des-Fossés)**

---

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos**

**Dispositions transversales :**

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - UB.18

**Règles générales**

1 - L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation comprenant plus de 1 logement, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

2 - Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3 - Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

4 - D'autre part, un local poussettes de dimensions suffisantes devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique.

5 - Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

### **Règles particulières**

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

7- Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express

8 - En cas de changement de destination ou en cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, les règles relatives aux constructions neuves de l'article 18 s'appliquent.

## Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

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

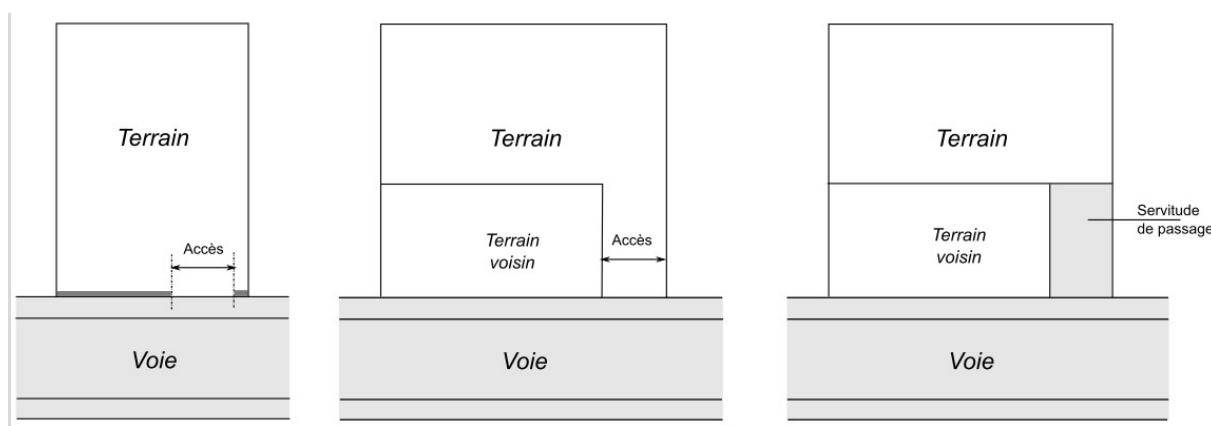
#### **Article UB.19 : Accès**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** – UB.19

**Champ d'application :**

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





### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - La voie d'accès de desserte du terrain doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3 - La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

4 - Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

5 - Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

**Article UB.20 : Voirie**

**Dispositions communales :**

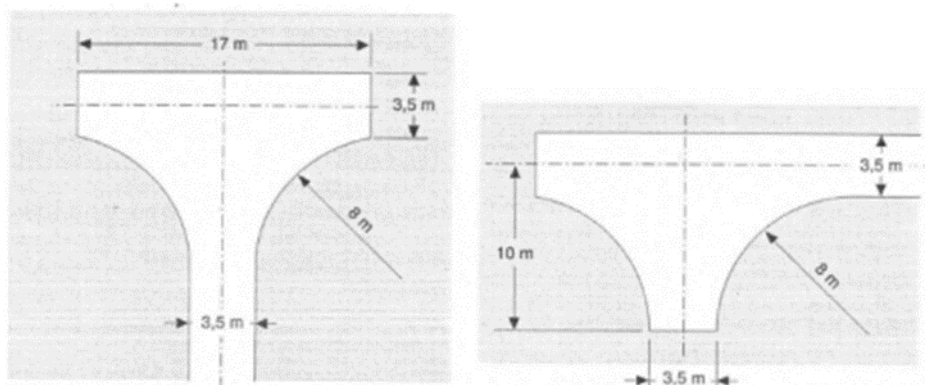
**Pour la commune du Perreux-sur-Marne – UB.20 :****Champ d'application :**

*Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi. Cette voie de desserte doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation publique générale*

*La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.*

**Règle générale :**

- 1 - Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation publique générale. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- 2 - En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.
- 4 - Les voies nouvelles privées (non existantes à la date d'approbation du PLUi) ne sont pas constitutives d'un alignement.
- 5- Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



## 3.2 Desserte par les réseaux

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

#### 21-1 : Eau potable

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

#### 21-2 : Eaux usées

##### Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Eaux usées domestiques

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

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

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

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

#### Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

#### Eaux usées non domestiques

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

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

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

### **21-3 Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la

règlementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

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

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

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

- il est interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

#### **21-4 : Collecte des déchets**

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndicats devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.



## **Article UB.22 : Électricité – Téléphone – Internet**

### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

### **Réseaux de chaleur**

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

### 3.3 Emplacements réservés

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

**La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).**