

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

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **5.11. ZONE NATURELLE « N » > 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 N ..... 4

#### **1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ..... 5**

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

Article N.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ..... 6

Article N.2: En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : ..... 8

##### **1.2 Diversité de l'habitat et des usages ..... 16**

Article N.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements..... 16

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

Article N.5 : Préservation de la diversité commerciale ..... 16

#### **2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 17**

##### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 17**

Article N.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques ..... 17

Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives ..... 25

Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 41

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions ..... 45

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions ..... 51

##### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 62**

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions ..... 62

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables ..... 83

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales ..... 86

##### **2.3 Traitement des espaces non-bâti ..... 88**

Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables ..... 88

Article N.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ..... 91

Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ..... 97

##### **2.4 Stationnement ..... 101**

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés.....	101
Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos .....	116
<b>Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés .....</b>	<b>122</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées .....</b>	<b>122</b>
Article N.19 : Accès .....	122
Article N.20 : Voirie .....	127
<b>3.2 Desserte par les réseaux .....</b>	<b>130</b>
Article N.21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement .....	130
Article N.22 : Electricité - Téléphone - Internet.....	134
<b>3.3 Emplacements réservés .....</b>	<b>136</b>

## Dispositions applicables à la zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.*

*L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.*

Communes	PLU	PLUi
<b>Bry-sur-Marne</b>	N	N
<b>Champigny-sur-Marne</b>	N	N
	N'	Na
<b>Charenton-le-Pont</b>	UPb	N
<b>Fontenay-sous-Bois</b>	N	N
<b>Joinville-le-Pont</b>	N	N
	UE	
	UNa	Na
	UNb	Nb
<b>Maisons-Alfort</b>	N	N
	Na	Na
<b>Le Perreux-sur-Marne</b>	N	N
<b>Nogent-sur-Marne</b>	N	N
Saint-Mandé	Sans objet	
<b>Saint-Maur-des-Fossés</b>	N	N
	N	Na
<b>Saint-Maurice</b>	N	N
<b>Villiers-sur-Marne</b>	N	N
<b>Vincennes</b>	N	N

# 1. Paragraphe N1 : 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		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		<b>Saint Maurice :</b> Voir N.2 pour la commune
	Autres équipements recevant du public	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Plusieurs communes du territoire sont concernées :</b> Voir N.2 des dispositions communales du règlement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		<b>Saint-Maur-des-Fossés :</b> Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

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

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

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

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

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

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

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- 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 :

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.1

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- 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 :
- Les exhaussements du sol,
- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

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

**Dispositions communales :**



Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.2

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

2 - En zone naturelle, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides.
  - Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques et de détente type guinguettes ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
  - Les annexes des bâtiments d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1a) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
  - Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI.
  - La reconstruction à l'identique des constructions existantes, en cas de sinistre non lié à la montée des eaux de la Marne et/ou de la remontée de nappe phréatique.
  - Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
-

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article N.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article N.5: Préservation de la diversité commerciale

- Cet article n'est pas réglementé.

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### **Dispositions transversales :**

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

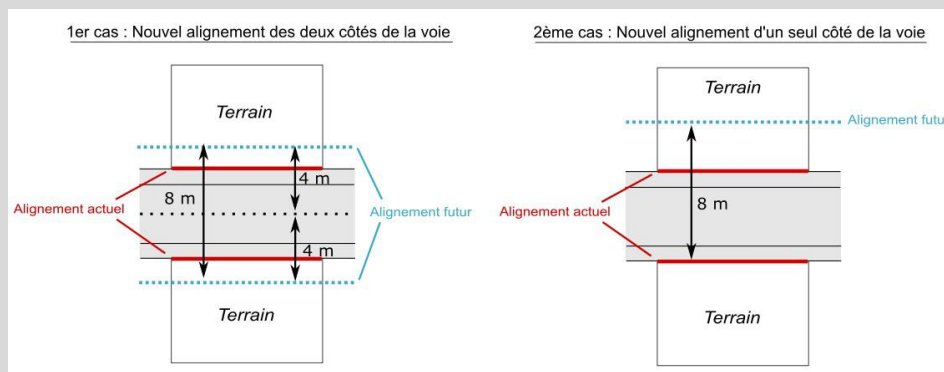
##### **Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.6**Champ d'application :**

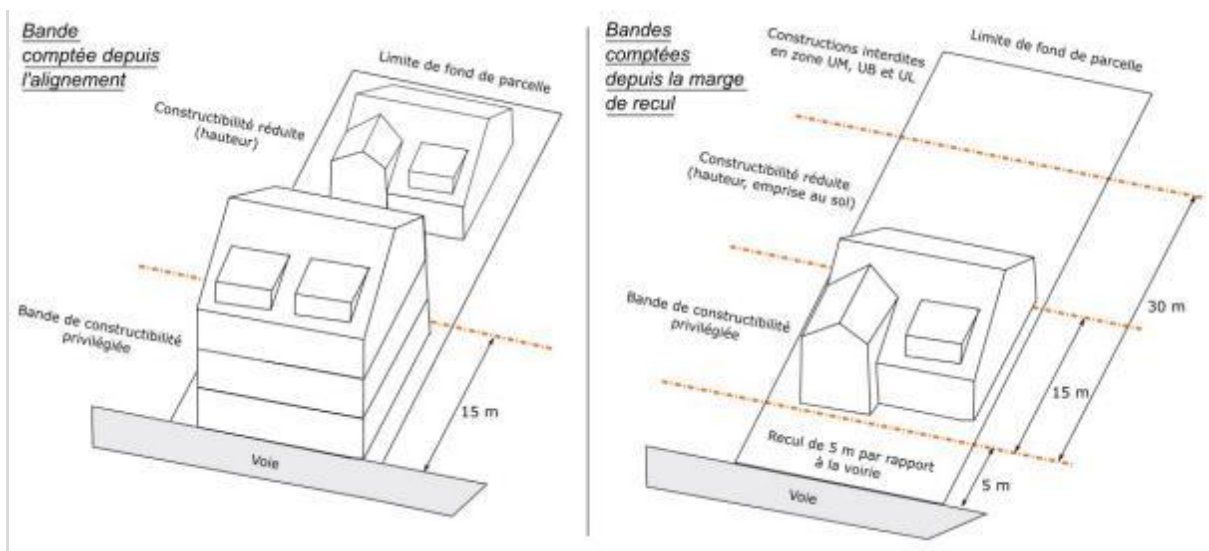
*Constituent des emprises publiques : des emprises ferroviaires, du domaine fluvial et des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.*

*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.*

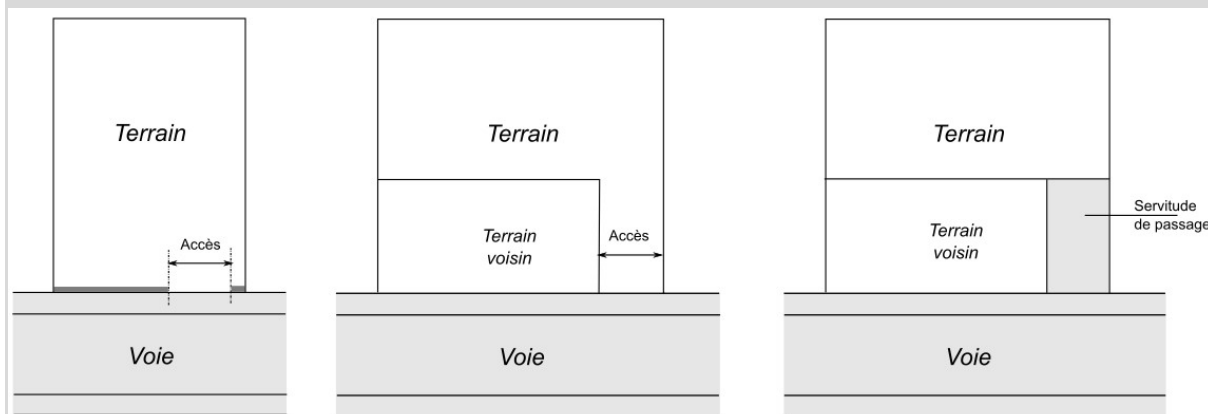


*Les bandes de constructibilités se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée ci-après. En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis 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 PLUi doit avoir une largeur de 8 m minimum. La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

### Règle générale :

- 1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, y compris par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce retrait est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.
- 2 - Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires du fleuve.

### Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

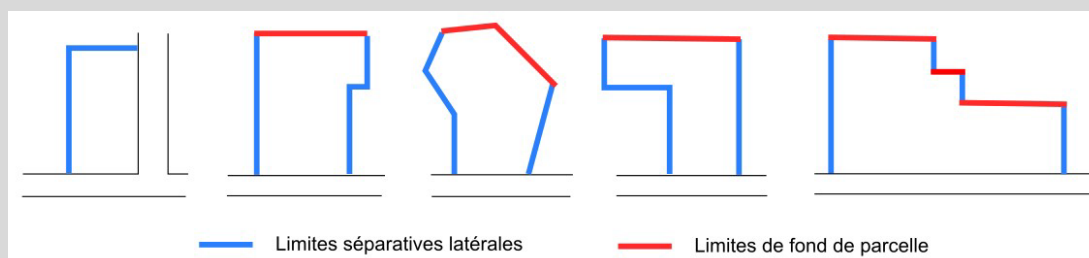
d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

Dispositions communales :

**Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.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,



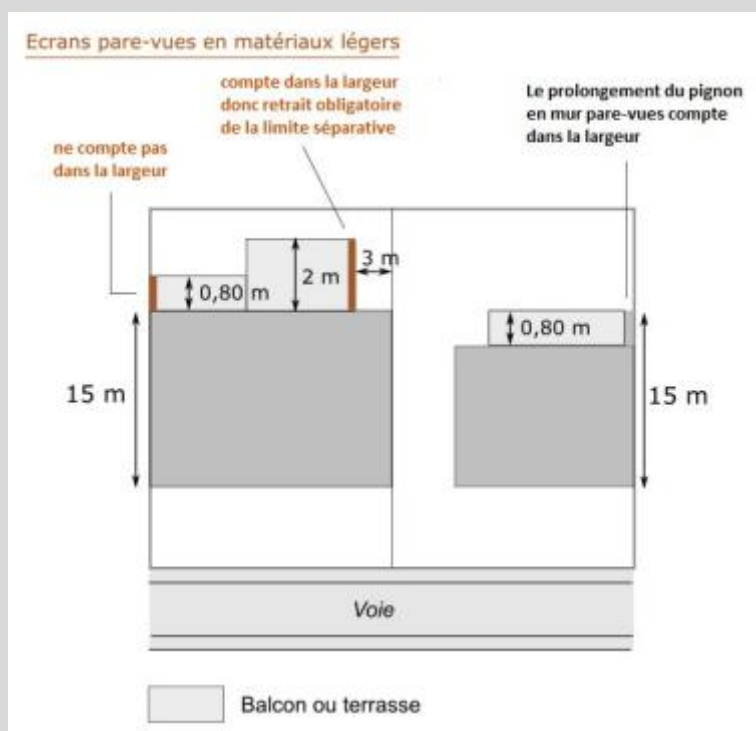
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).

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 :

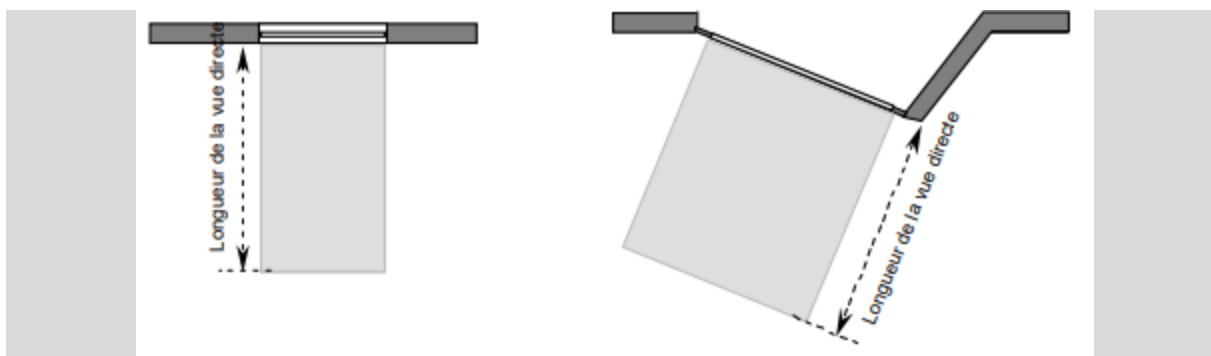
- compris dans le calcul de la largeur du pignon lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m,
- sont exclus du calcul lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,80 m.

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

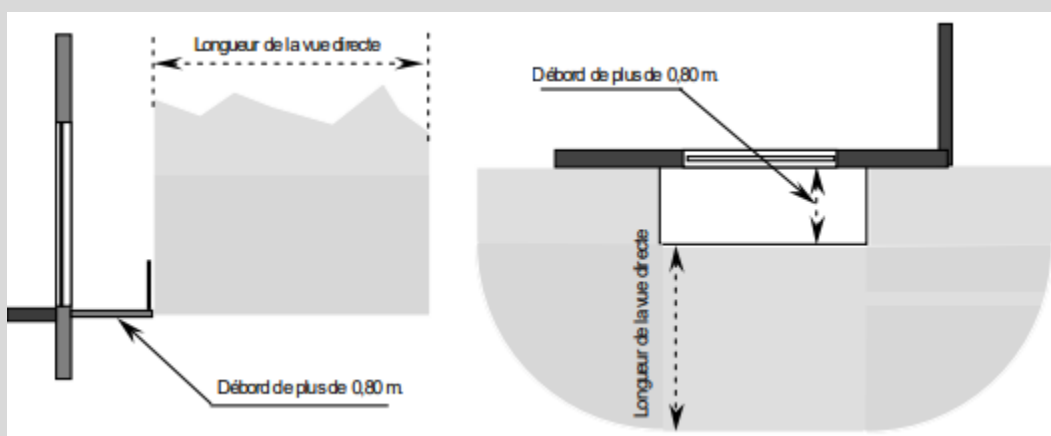


Baies :

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. comptée 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.

### **Règle générale :**

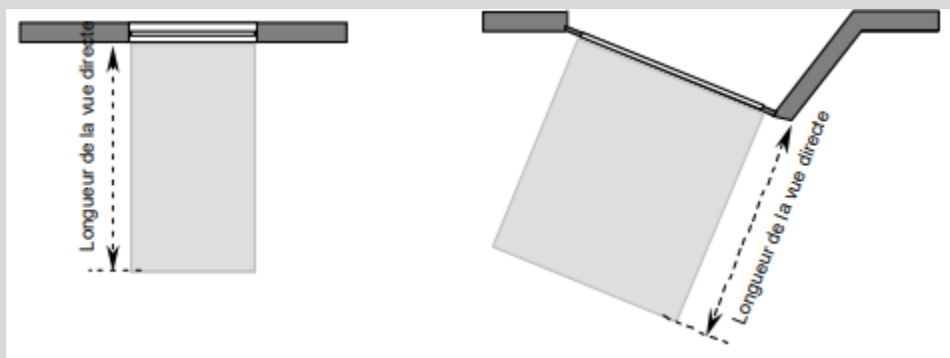
- 1 - L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.
- 2 - La largeur du pignon des constructions en limite séparative est limitée à 12 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.
- 3 - Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

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

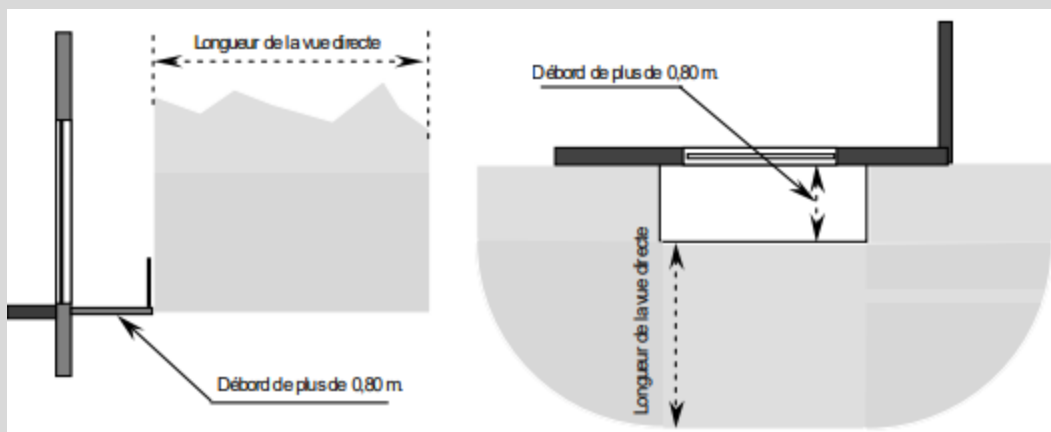
**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.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 comptée 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.*

**Disposition générale :**

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

---

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

**Dispositions transversales :**

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

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune de **Perreux-sur-Marne** - N.9

**Champ d'application**

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

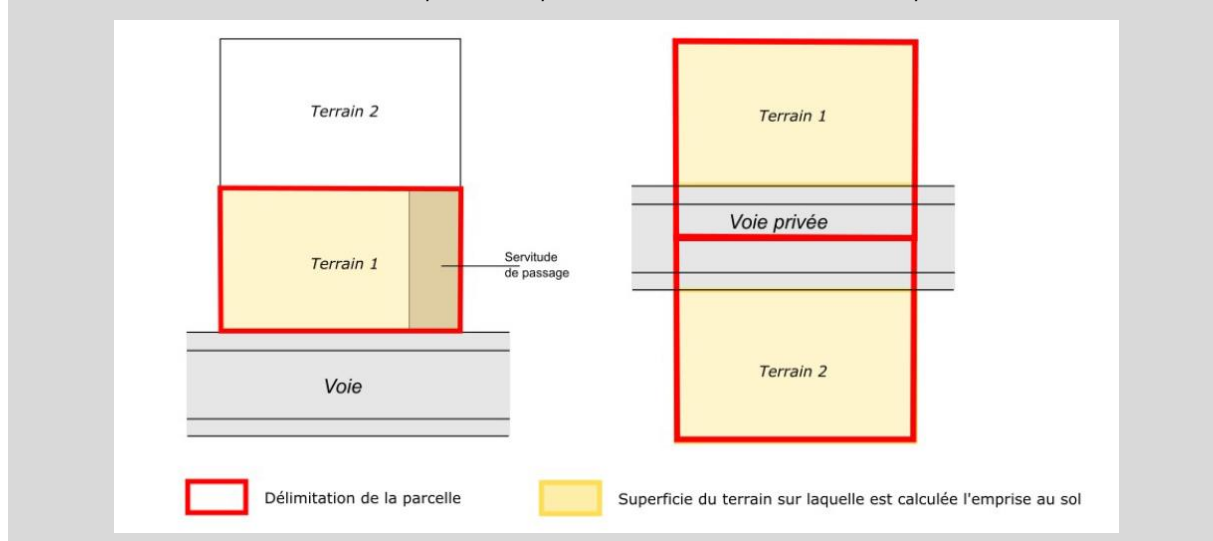
- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels,*
- *les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.*

*Sont inclus dans l'emprise au sol :*

- *les terrasses surélevées de plus de 0,20 mètres.*
- *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.



### **Disposition générale**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.



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

**Dispositions transversales :**

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune de **Perreux-sur-Marne** - N.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).*

*Edicule/ouvrage technique : petite construction isolée sur une toiture-terrasse ne pouvant représenter plus de 5 % de la superficie de la toiture terrasse. Il s'agit notamment des souches de cheminées ou de ventilation, des locaux techniques d'ascenseurs ...*

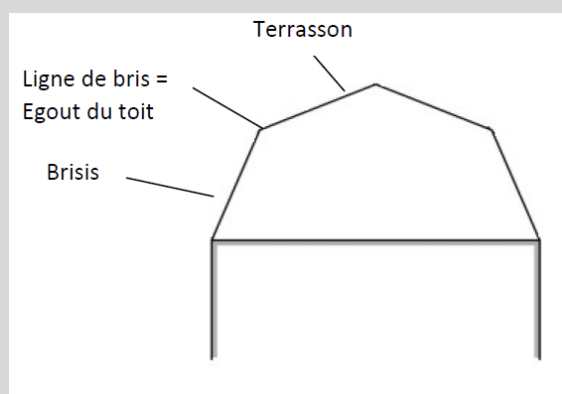
*Ils ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur du bâtiment. Cependant, ils ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.*

*Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.*

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

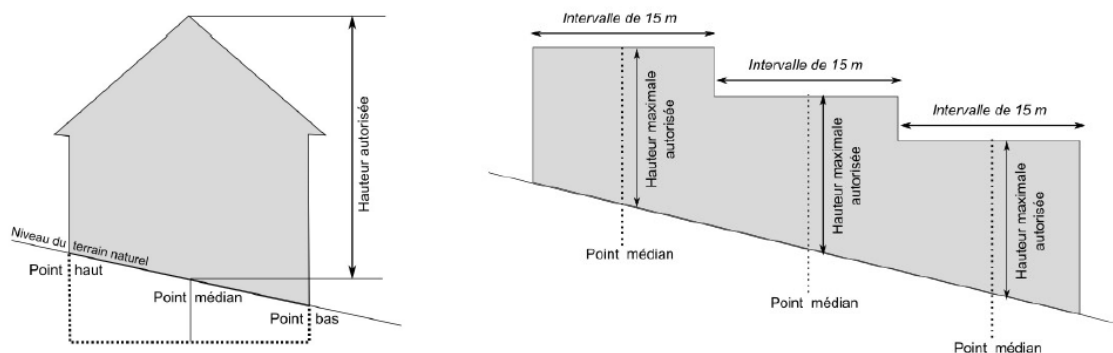
**Cas des toitures à la « Mansart » :**

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



*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.*

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

**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.

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

**Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf pour Saint-Maur-des-Fossés.

b - 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.

**Dispositions communales :**

---

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.11

**A – DISPOSITIONS GENERALES**

- 1 - Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 2 - Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.
- 3 - Les pastiches architecturaux sont interdits.

**B – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

- 1 - Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
  - 2 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.
-

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

**Dispositions communales :**

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.14

Sans objet.

---



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

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.15

**Les espaces libres et plantations**

- 1 - Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 2 - Les espaces libres de construction, non utilisés pour le stationnement et les installations légères doivent être aménagés en espaces verts d'intérêt écologique.
- 3 - Les haies végétales doivent être composées d'essences locales.
- 4 - 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.
- 5 - Les espaces libres réservés pour le stationnement et les installations légères doivent être prioritairement traités en matière perméables.

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

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.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 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 de zonage (4-1a) et 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.

---

## 2.4 Stationnement

### Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

---

#### 17-1 Dispositions générales

---

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

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

7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

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.

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

Sans objet.

---

---

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

---

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



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

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

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

---

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

---

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

**Le Perreux-sur-Marne** : Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (sauf Fontenay-sous-Bois) :

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

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

**Pour les communes de Saint Maur-des-Fossés et du Perreux-sur-Marne :**

- Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

---

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

---

**En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Pour la commune du Perreux-sur-Marne - N.17-4

Sans objet.

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

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

**Dispositions communales :**

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

Sans objet.

---

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

---

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

**Article N.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** - N.18

Sans objet.

---



## Paragraphe N3 : Equipement, 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 (sauf pour Joinville-le-Pont);
- 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 (sauf pour Joinville-le-Pont).

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 N.19 : Accès**

#### **Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** - N.19

- Il n'est pas fixé de règle.

---

**Article N.20 : Voirie**

**Dispositions communales :**

Pour la commune du **Perreux-sur-Marne** – N.20

Sans objet.

---

## 3.2 Desserte par les réseaux

### **Article N.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-services 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 eaux pluviales en vigueur.

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

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

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

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines

et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

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

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

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

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

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

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

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

#### **21-4 : Collecte des déchets**

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 N.22 : Electricité – 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).**