Grand Paris Grand Est

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Pièce n°4

Règlement

Tome 4.1.1 : Règlement écrit

Version pour approbation en Conseil de territoire
du 17 décembre 2024



SOMMAIRE

..... 1
Dispositions communes 4
Dispositions générales 4
I. Champ d'application territorial 4
II. Composition du règlement 4
III. Division du territoire en zones 4
IV. Rappels 4
V. Application du règlement en cas de lotissement ou de la construction sur un meme terrain de plusieurs batiments 6
Dispositions thématiques particulières 7
I. Protection et mise en valeur des ressources naturelles 7
II. Protection du cadre naturel et paysager 7
III. Prise en compte des risques 11
IV. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 13
V. Protection du patrimoine et du cadre bâti 16
VI. Performances énergétiques et environnementales 32
VII. Stationnement 33
VIII. Desserte par les réseaux 41
Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles 45
Dispositions applicables aux zones naturelles 45
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 45
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 49
IV. Equipement et réseaux 52
Dispositions applicables à la zone agricole 53
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 53
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 54
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 55
IV. Equipement et réseaux 58
Dispositions applicables aux zones urbaines 59
Dispositions communes aux zones urbaines 59
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 59
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
III. Equipement et réseaux 71
Dispositions applicables aux zones UA (zones de centralités urbaines) 73
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 73
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 77
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 94
IV. Equipement et réseaux 103
Dispositions applicables aux zones UAp (zones de centres anciens) 105
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 105
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 109
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 125
IV. Equipement et réseaux 134
Dispositions applicables aux zones UB (zones intermédiaires) 135

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 135
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 140
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 156
IV. Equipement et réseaux 166

Dispositions applicables aux zones UC (zones pavillonnaires) 168

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 168
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 173
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 186
IV. Equipement et réseaux 196

Dispositions applicables aux zones UG (zones de grands collectifs) 198

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 198
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 202
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 217
IV. Equipement et réseaux 226

Dispositions applicables aux zones UF (zones d'activités économiques) 228

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 228
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 232
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 244
IV. Equipement et réseaux 250

Dispositions applicables aux zones UV (zones urbaines vertes) 251

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 251
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 255
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 255
IV. Equipement et réseaux 256

Dispositions applicables aux zones UE (zones de grands équipements) 257

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 257
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 260
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 261
IV. Equipement et réseaux 267

Lexique 268
LISTE DES ANNEXES au règlement 276

Annexe 1 : Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 276
Annexe 2 : Dispositions applicables aux zones de projet 276
Annexe 3 : Liste des emplacements réservés 276
Annexe 4 : Fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme 276
Annexe 5 : Fiches relatives arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme 276
Annexe 6 : Plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne) 276
Annexe 7 : Dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours 276

DISPOSITIONS COMMUNES

Dispositions générales

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Grand Paris Grand Est, regroupant les villes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble.

II. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement est composé :

- De dispositions communes à l'ensemble des zones,
- De dispositions propres à chaque zone,
- D'un lexique, dont les définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques,
- D'annexes au règlement.

Les croquis et schémas présents au sein du règlement visent à illustrer les règles et n'ont pas de valeur juridique opposable, sauf mention expresse contraire.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Au sein des différentes zones, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Dès lors, le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

IV. RAPPELS

ARTICLE 1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En application du code de l'urbanisme, l'exécution, par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillement ou exhaussements des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Les périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des OAP figurent au plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés (plans 4.2.1. B.).

ARTICLE 2. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En application du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que cette reconstruction est autorisée par les prescriptions du plan de prévention des risques naturels.
Cette disposition n'est pas applicable en cas de risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants de l'immeuble, ni lorsqu'un emplacement réservé s'applique sur le terrain.
Un bâtiment est considéré comme régulièrement édifié lorsqu'il a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou lorsqu'il a été édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent sans préjudice des législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols concernant notamment :

- Les servitudes d'utilité publique, qui figurent en annexe du présent PLU,
- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent, qui figurent en annexe du présent PLU,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les règles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, à savoir les articles R.111-1, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 du code de l'urbanisme,
- Toutes prescriptions au titre d'autres législations spécifiques, et notamment :
  - Code de la construction et de l'habitation, code rural, …
  - Règlement sanitaire départemental, règlementations locales dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales,…
- Les servitudes établies par les dispositions du code civil (mitoyenneté, vues, plantations, cours communes, etc).
- Les règles définies en application du code du patrimoine au titre de la protection du patrimoine archéologique. A titre d'exemple, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- Etc.

ARTICLE 5. PERIMETRES DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU DE L'USINE DE NEUILLY-SUR-MARNE/NOISY-LE-GRAND

Pour rappel, l'arrêté préfectoral n°2011-3283 du 27 décembre 2011 et l'arrêté inter préfectoral modificatif n°2017-2463 du 2 août 2017, déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles situées dans

l'emprise du périmètre (cf. liste des parcelles annexée à l'arrêté), sur les communes de Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Neuilly-sur-Marne. Tout projet d'aménagement ou de construction dans l'emprise du périmètre de protection doit être compatible avec les prescriptions imposées par ces arrêtés.
Par ailleurs, dans l'emprise de ces périmètres de protection de l'usine, l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides est interdite pour l'entretien des berges de la Marne.

V. APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des lots ou des terrains d'assiette issus de la division en propriété ou en jouissance devra respecter l'ensemble des prescriptions du PLUi (lots bâtis comme lots à bâtir).

Dispositions thématiques particulières

I. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES

Dans les secteurs définis en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme et reportés au plan des prescriptions graphiques environnementales « 4.2.2 », sont admis sous condition d'un retour à une vocation naturelle du secteur après exploitation :

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ;
- Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ;
- Les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières.

II. PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6. PERIMETRE DE LA FORET DE PROTECTION

Conformément au décret 2022-1105 du 1er août 2022, la forêt de Bondy est classée « forêt de protection » lui conférant un statut juridique et administratif spécial.
Dans le sens où ce classement vaut servitude d'utilité publique (SUP) et entraîne l'interdiction de tout défrichement et toute modification de l'aspect des boisements qui serait contraire à l'objectif du classement, les emprises concernées figurent au plan de zonage.

ARTICLE 7. ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés sont définis en application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » conformément à la légende de celui-ci.
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

ARTICLE 8. ESPACES VERTS PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts paysagers et écologiques (EVPE) identifiés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.
Seules y sont admises, à condition que leur superficie soit majoritairement aménagée en espaces de pleine terre plantés :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, bacs de compostage légers…) ou liées à l'accueil et à l'agrément du public (kiosque, sanitaires…) ;
- La réalisation de cheminements doux à condition que le traitement au sol soit perméable ;
- L'implantation d'annexes destinées à la gestion, au fonctionnement ou à l'entretien des lieux.

Les arbres existants doivent être maintenus et protégés. Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par la replantation de sujets végétaux équivalents à 50 unités de plantation*.

Les dispositions du présent article 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 9. FRICHES VEGETALISEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les friches végétalisées identifiées au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont préservées dans leur composition. Seules y sont admises, l'implantation d'annexes destinées à la gestion, au fonctionnement ou à l'entretien des lieux.

Les dispositions du présent article 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 10. CŒURS D'ILOTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités comme cœurs d'ilots au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont inconstructibles.
Seules y sont admises les annexes sous réserve que le nombre d'annexes par unité foncière ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées. L'annexe doit être inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol ou 20 m² pour la commune de Montfermeil et ne pas dépasser 2,30 mètres de hauteur.
Hors constructions d'annexes, les cœurs d'ilots doivent être maintenus en pleine terre. Les terrasses ou d'autres aménagements, tels que des dallages ou pavages, entraînant une réduction de la perméabilité sont proscrits.
Les cœurs d'ilots sont mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.
Tout abattage d'arbres au sein des cœurs d'ilots doit être justifié et compensé par la plantation de sujets végétaux équivalents à 50 unités de plantation* et susceptibles de participer à la valorisation paysagère et écologique du secteur.
Les dispositions du présent article 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 11. JARDINS COLLECTIFS (FAMILIAUX ET PARTAGES) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les jardins collectifs dédiés à la culture jardinière, agricole ou maraîchère et figurant au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » ne peuvent changer d'affectation. Tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation est proscrit et ils doivent être maintenus en pleine terre.
L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).
Seuls y sont autorisés les abris de jardins et autres structures en tenant lieu ainsi que leurs abords d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

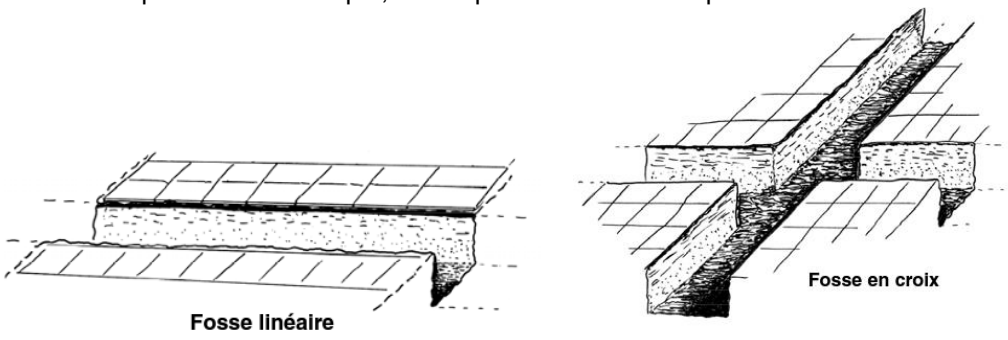
ARTICLE 12. ALIGNEMENTS D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les plantations en alignement repérées au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » doivent être préservées.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est admis pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, au caractère dangereux des sujets ou pour des raisons de sécurité en lien avec les réseaux souterrains d'infrastructures publiques. Dans ce cas, chaque arbre abattu doit être remplacé par un sujet de développement équivalent à terme qui doit permettre de préserver la perspective paysagère et de participer à la valorisation écologique du secteur.
L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est également admis dans le cadre de travaux d'intérêt général (création d'accès, de voies, de réseaux souterrains). Dans ce cas, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés :

- la replantation devra être équivalente à 32 unités de plantation*, dont au moins un arbre de grand développement afin de reconstituer la perspective paysagère ;
- un principe de fosse continue entre les sujets caractérisant l'alignement devra être mis en place dès lors qu'au moins deux arbres d'alignements replantés se suivent ;
- les fosses devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité ;
- des végétaux de strates arbustives ou herbacées seront implantés entre les sujets arborés.

En cas d'impossibilité technique, la compensation devra s'opérer au sein du même alignement.



Schémas de principe d'une fosse continue

Les dispositions du présent article 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 13. ARBRES OU GROUPES D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Par principe, toutes les dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales ».
Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable.
Toute construction, extension ou aménagement est interdit dans un rayon de 5 mètres autour de l'arbre afin de préserver son développement. Un rayon supérieur peut être exigé et est mentionné le cas échéant à la fiche d'identification de l'arbre à laquelle il convient de se reporter. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette interdiction.
Tout abattage d'arbres repérés au plan de zonage est interdit sauf motifs liés à son état phytosanitaire dégradé, en lien avec des conditions de sécurité ou pour raisons techniques liées aux réseaux souterrains d'infrastructures publiques.
Le sujet abattu doit être remplacé par un équivalent de 47 unités de plantations* se décomposant obligatoirement de la manière suivante :

- un arbre de grand développement ;
- un arbre de moyen développement ;
- un arbuste.

ARTICLE 14. MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

14.1. Zones humides au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement

Les zones humides repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » correspondent à des zones humides identifiées au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement à préserver, pour lesquelles s'appliquent notamment les articles 3 et 4 du règlement du SAGE Marne Confluence.

Y sont strictement interdits :

- Tout comblement ;
- Toute construction ;
- Toute imperméabilisation des sols et plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone et notamment son alimentation en eau.

Seuls y sont admis :

- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des zones humides ;
- Les aménagements assurant une mise en valeur des zones humides.

Les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau et des règlements du SAGE Marne Confluence et du SAGE Croult Enghien Vieille Mer. Toute zone humide identifiée doit faire l'objet d'une information à la Commission Locale de l'Eau (CLE).

14.2. Autres milieux aquatiques et humides

Les autres milieux humides et aquatiques repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » correspondent à des mares ou plans d'eau à préserver.
Y sont strictement interdits :

- Tout comblement ;
- Toute construction ;
- Toute imperméabilisation des sols et plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone et notamment son alimentation en eau.

Seuls y sont admis :

- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux humides ou de mares ;
- Les aménagements assurant une mise en valeur du milieu humide, de la mare ou du plan d'eau.

ARTICLE 15. BANDE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

La bande de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors site urbain constitué, figure au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales ».

Conformément à cette représentation, toute nouvelle construction ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, c'est-à-dire en dehors de la bande repérée au document graphique.

ARTICLE 16. SECTEURS D'ATTENTION ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des secteurs d'attention écologique repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales », en sus des dispositions réglementaires affectées à chacune des parcelles, il est demandé :

- le respect d'une majoration de 5% des objectifs de pleine terre par rapport aux exigences fixées par l'article 4.2.1 du règlement des dispositions communes aux zones urbaines à l'exception de la commune de Livry-Gargan ;
- le respect d'une majoration de 5% des unités de plantations par rapport aux exigences fixées par l'article 4.2.2 du règlement des dispositions communes aux zones urbaines;
- l'édification de clôtures végétales en limites séparatives uniquement, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales diversifiées, doublées de lisses, de grilles ou d'un grillage et qui doit permettre la circulation de la petite faune, en remplacement des dispositions éventuellement prévues à chaque article relatif au traitement des clôtures au sein de chaque zone. Cette disposition ne s'applique pas en zone d'aléa d'inondation par débordement où des règles adaptées sont définies par le PPRi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

ARTICLE 17. RETRAIT DES COURS D'EAU LIBRES ET CANALISES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les retraits repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et de loisirs et correspondent à une bande depuis la berge :

- De 10 mètres pour la Marne et le canal de Chelles ;
- De 15 mètres pour le canal de l'Ourcq.

Toute construction ou installation y est proscrite.
Seules y sont admises les installations nécessaires :

- à la réalisation d'aménagements légers de type liaisons douces, panneaux de signalisation ou d'information, etc
- à la réalisation d'ouvrages techniques liés au fonctionnement hydraulique du cours d'eau, à la circulation de la biodiversité ou pour des motifs de sécurité.

Les boisements et végétations formant la ripisylve des bords de Marne, du canal de Chelles et du canal de l'Ourcq sont protégés. Tout abattage d'arbre au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation de végétaux susceptibles de participer à la valorisation paysagère et écologique du milieu. La compensation s'effectuera in situ ou au sein de la berge impactée. Pour un arbre abattu, il est exigé la plantation de 39 unités de plantation*.

III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

ARTICLE 18. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Les communes de Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Neuilly-Plaisance sont concernées par l'aléa inondation par débordement de la Marne.
Le périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRi Marne est porté sur le document graphique « 4.2.13 Plan de prise en compte des risques », en superposition du zonage du PLUi.
Dans les zones concernées par le PPR Inondation de la Marne, l'occupation du sol est soumise aux règles applicables édictées au règlement du PPRi intégré aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

Elles peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer des prescriptions spécifiques pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 19. EFFONDREMENT LIE AUX CARRIERES SOUTERRAINES ET A LA DISSOLUTION DU GYPSE

Certains secteurs sont soumis au risque d'effondrement lié à l'exploitation d'anciennes carrières souterraines ou à la présence de l'aléa de dissolution du gypse antéludien.
Trois types de périmètres co-existent et possèdent des portées réglementaires différenciées :

- *Un PPRmt approuvé ;*
- *Des périmètres valant PPR ;*
- *Des zonages d'études définis en application de la prescription de trois PPRmt : Le Raincy, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance.*

Pour rappel, dans les secteurs concernés par les zones d'aléas mouvements de terrain liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisées en annexe du présent règlement) :

- *en zone d'aléa très fort, les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés ;*
- *sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations…), notamment par la réalisation d'études géotechniques et du respect des préconisations associées :*
    - *en zone d'aléa très fort, les constructions nouvelles sont autorisées uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;*
    - *dans les zones d'aléa fort à faible, les constructions nouvelles sont autorisées,*
    - *dans toutes les zones d'aléa, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, les travaux et aménagements, les extensions des constructions existantes, les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisés.*

19.1. Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain de Gagny

Le périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR mouvement de terrain de Gagny est porté sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.
Dans les zones concernées par le PPRmt de Gagny, l'occupation du sol est soumise aux règles applicables édictées au règlement du PPRmt intégré aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».
Elles peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer des prescriptions spécifiques pour des raisons de sécurité.

19.2. Périmètres de risques valant PPR

Les périmètres d'application des zones de risques valant PPR sont portés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.
Dans les périmètres concernés par les arrêtés valant PPR, les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être soumises à des conditions spéciales conformément aux arrêtés préfectoraux pris pour chacune des communes concernées et consultables au sein des annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

19.3. Zones de vigilances et prescriptions des zonages d'études d'anciennes carrières

Des PPR ont été prescrits en raison de la présence d'anciennes carrières sur les communes de Livry-Gargan, du Raincy et de Neuilly-Plaisance.

Les périmètres d'anciennes carrières sont portés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.
Dans les secteurs d'anciennes carrières, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967) ou tout autre organisme compétent en la matière, et ce, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'effondrement ou d'affaissement.

ARTICLE 20. MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

Toutes les communes du territoire sont concernées par un aléa qualifié de moyen à fort face aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Les périmètres d'aléas des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, définies par arrêté ministériel du 22 juillet 2020, sont reportés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.
Cette représentation a pour but d'attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque et de servir de base à des actions et règles constructives préventives notamment définies aux articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation auquel il est demandé de se reporter.

IV. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 21. EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ils sont repérés sur le document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », dont la destination et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés, en annexe du présent règlement.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

La superficie du terrain inscrite en emplacement réservé est déduite de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction (emprise au sol, pleine terre, etc).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réserver, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain, selon les modalités prévues par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 22. PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL INSTITUES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global délimités au document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher sont interdites.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions sont applicables pendant une durée de 5 ans maximum à compter de l'institution du périmètre selon les indications ci-dessous :

	Identification du PAPAG	Durée de validité
NP1	Rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance	Institué le 28/09/21, expire le 28/09/26
NG1	Secteur Pavé Neuf à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
NG2	Multisite route de Neuilly à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
NG3	Boulevard Suchet à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
CSB1	Allée des Cinq Continents à Clichy-sous-Bois	Institué le 17/12/24, expire le 17/12/2029
LG1	Poudrerie Hochailles à Livry-Gargan	Institué le 17/12/24, expire le 17/12/2029

ARTICLE 23. MIXITE FONCTIONNELLE – LINEAIRES COMMERCIAUX IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des « linéaires commerciaux » identifiés au document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés » :

- les locaux destinés à l'habitation en rez-de-chaussée et en façade sur rue sont interdits hors accès véhicules, vélos et piétons (accès garages, halls d'entrée…) et certains locaux annexes à l'habitation (locaux ordures ménagères et encombrants, locaux vélos, locaux techniques type transformateur électrique) ;
- le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée est interdit ;
- 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 à destination commerciale à rez-de-chaussée devra être prévu dans la nouvelle construction.

ARTICLE 24. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique « 4.2.5 Plan des secteurs de mixité sociale » identifie des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à certaines catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Au sein de ces secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable***
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 25% de logements sociaux. Cette disposition s'apprécie à l'échelle de l'opération d'aménagement.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition n'est pas applicable aux résidences pour personnes âgées.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable***
	comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements. Pour la commune du Raincy, ceux-ci disposent d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 800m² de surface de plancher.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 12 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 50 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 80 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 35% de logements sociaux. Cette disposition s'apprécie à l'échelle de l'opération d'aménagement.
	Dans le secteur UFa, tout programme de logements doit comporter 100 % de logements locatifs sociaux en résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 25. SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-14 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique « 4.2.4 Plan des secteurs de taille minimale de logements » identifie des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, des dispositions relatives à la taille des logements s'appliquent. Au sein de ces secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable***
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements devra comprendre un minimum de 50 % de logements d'une taille minimale de 40 m².
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements, devra comprendre un minimum de 50% de logements de 3 pièces et plus.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division à compter de trois logements, devra comprendre une proportion minimale de

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable***
	60% de logements de logements d'une taille minimale de 40m² de surface de plancher.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements devra comprendre un minimum de 70 % de logements d'une taille minimale de 40 m² de surface de plancher
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division à compter de 3 logements devra comprendre un minimum de 70 % de logements d'une taille minimale de 40 m² de surface de plancher
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements, devra comprendre des logements d'une taille minimale à 65m², dans le respect des proportions suivantes : - Au moins 50% du 1er au 5ème logements, - Au moins 60% du 6ème au 20ème logement, - Au moins 70% à compter du 21ème logement. Le nombre de logements dont la surface de plancher doit être supérieure à 65 m² est calculé par tranche, le résultat de chaque tranche est arrondi à l'entier le plus proche.
	Tout programme de constructions neuves de plus de 5 logements devra comporter une portion minimale de 80% de logements de deux pièces et plus. Ce pourcentage est compté en nombre de logements ainsi qu'en surface de plancher. Le pourcentage de ce nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure. Ne sont pas soumis à cette disposition les résidences étudiantes et les résidences de personnes âgées.
	Pour tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division comprenant au moins deux logements, la taille minimale des logements est de 40m² de surface de plancher.
	Pour tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division comprenant au moins deux logements, 100% des logements doivent disposer d'une taille minimale de 25m² de surface de plancher.

V. PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BATI

Le document graphique « 4.2.11 Plan du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme » identifie des éléments bâtis remarquables, des séquences urbaines et des clôtures à protéger.

ARTICLE 26. BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement, et sauf si l'immeuble est frappé d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

Les travaux nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et/ou la salubrité des constructions sont autorisés sous réserve qu'ils respectent, au terme des travaux, la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

Les extensions latérales et/ou les travaux de rénovation sont autorisés à condition d'être réalisés dans le respect de la construction existante et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures). Les travaux de surélévation sont autorisés sous réserve d'une mention expresse au sein de la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles dans leur état d'origine ou cohérents avec les objectifs de protection patrimoniale (matériaux, épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc...). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

Sont interdits, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement, :

- la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,
- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
- les décors, quand ils existent, doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement.

ARTICLE 27. SEQUENCES PATRIMONIALES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

27.1. Quartiers à protéger pour des motifs d'ordre architectural à Neuilly-Plaisance

Au sein des « quartiers à protéger pour des motifs d'ordre architectural » à Neuilly-Plaisance, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les surélévations sont interdites, et les extensions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres ;
- La hauteur maximale totale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, et la hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,50 mètre ;
- La hauteur maximale totale des clôtures en limite séparative est fixée à 1 mètre ;
- Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale.

27.2. Quartiers à protéger pour des motifs d'ordre paysager et architectural à Noisy-le-Grand

Au sein du « quartier à protéger pour des motifs d'ordre paysager et architectural » à Noisy-le-Grand, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages des arbres ainsi que les mouvements de sol ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers ;
- Pour chaque terrain/unité foncière, 1500m² d'espaces de pleine terre devront être conservés par logement (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement.
    - *Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet ne concerne que l'aménagement et/ou l'extension d'une construction existante à destination de logement à la date d'approbation du PLUi ou de la construction de piscine ou de terrasse liée à une constructions existante à la date du PLUi.*

27.3. Ensemble bâti patrimonial à Noisy-le-Grand

Au sein des « ensembles bâtis patrimoniaux » identifiés le long de la rue Pierre Brossolette et de la cour Chilpéric à Noisy-le-Grand, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Toitures**
    - Les toitures seront à pentes. Si le bâtiment n'est pas adossé à un pignon, la toiture peut présenter une forme de croupe. Cependant les toitures terrasses sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise du bâtiment.
    - Les pentes, les matériaux, les teintes doivent contribuer à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie des toitures.
- **Baies et percements**
    - Les accès des véhicules aux parkings, s'il existe une cour intérieure, seront réalisés depuis cette cour.
    - Les baies en étage doivent respecter les proportions traditionnelles : hauteur supérieure à la largeur.
    - Les coffres de volets roulants rapportés en façade extérieure sont interdits, dans les étages.
    - Les volets dans les étages seront à deux battants, à la Française.
    - Les baies en couverture seront soit des lucarnes avec toiture à croupe, soit des fenêtres de toit dans le plan de la toiture.
- **Volumétrie générale, rythme, modénature**
    - Le front bâti doit ménager des vues vers les cours intérieures ou les cœurs d'îlots. En cas de réalisation d'un porche sur rue la hauteur libre de celui-ci ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.
    - Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie important ou lorsqu'une échappée visuelle le justifie, des ruptures dans l'implantation de la construction sur voie peuvent être imposées.
    - Les décrochements d'altimétrie avec les constructions voisines, ne peuvent excéder 0,50 mètre de haut au niveau de l'égout du toit et au faîtage.
    - L'enduit de façade sera gratté fin ou lissé.
    - Les matériaux et couleurs des menuiseries et des garde-corps, des gouttières, descentes, boîtes à eau, couvertines doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte, en particulier pour les devantures en applique.
    - Le haut de la façade sera souligné par une corniche saillante. Les corniches, bandeaux, et appui seront exécutés avec larmier, recouvertes d'une bavette ourlée.
    - Le parcellaire traditionnel, s'il n'existe plus, est recréé visuellement en marquant les linéaires de façades par des séquences distinctes de 13 mètres au plus.

27.4. Cours rurales à Noisy-le-Grand

Au sein des « cours rurales » identifiées le long de la rue Pierre Brossolette à Noisy-le-Grand, les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise de ces cours rurales.

27.5. Séquences bâties remarquables à Livry-Gargan

Au sein des « séquences bâties remarquables » identifiées à Livry-Gargan, les travaux affectant l'aspect extérieur des bâtiments situés au sein des séquences bâties remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt et détaillées au sein des fiches dédiées aux séquences urbaines protégées et respecter les mesures de mise en valeur de la séquence bâtie remarquable.

27.6. Secteurs architecturaux, urbains et paysagers à Rosny-sous-Bois

16 secteurs architecturaux, urbains et paysagers sont identifiés au plan dédié au patrimoine sur la commune de Rosny-sous-Bois, dans lesquels au surplus sont repérés un certain nombre de bâtis : villas et pavillons, bâti d'origine rurale, bâti de bourg, immeuble collectif.

	Séquences patrimoniales	Types de secteur
1	Centre-ville : Nanteuil - Saint-Denis - Saint-Pierre	secteur architectural
2	Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint-Claude	secteur architectural
3	Centre-ville : Mairie - Gare - Ecole	secteur architectural
4	Rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise	secteur architectural
5	Rue Médéric - avenue de la République	secteur urbain et paysager
6	Rue Gambetta (n°68 à 70 - n°83 à 89)	secteur urbain et paysager
7	Allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès	secteur urbain et paysager
8	Rue Victor Hugo	secteur urbain et paysager
9	Rue Pierre Brossolette	secteur architectural
10	Rue du Général Leclerc (n°51 à 86)	secteur architectural
11	Rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc - du Général Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie	secteur urbain et paysager
12	Rues Edouard Beaulieu	secteur architectural
13	Rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil	secteur architectural
14	Rue Anatole France	secteur urbain et paysager
15	Rues Pasteur et des Berthauds	secteur urbain et paysager
16	Rue des Quinconces	secteur urbain et paysager

27.6.1. Au sein du secteur architectural n°1 :

V.27.6.1.1. Destinations et occupations du sol

- Sont interdites les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions
- Les extensions latérales et arrières de l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments remarquables repérés, sont admises, à condition :
  - pour le bâti d'origine rurale et le bâti de bourg repérés, qu'elles consistent en un renouvellement des volumes existants et, dans le cas d'une extension arrière, qu'elle soit implantée en limite séparative, que sa hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et qu'elle reconstitue le système de cour, même dans le cas d'un remembrement,
  - pour les autres constructions :
    - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
    - et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
    - et que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale à la moitié de celle de la façade d'origine.
- les surélévations sont autorisées dans la limite d'un étage supplémentaire, en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

V.27.6.1.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.1.2.1. Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans du secteur architectural n°1

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.

Le percement en toiture est toutefois admis pour le bâti de bourg et les villas et pavillons, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

V.27.6.1.2.2. Dispositions applicables dans le secteur architectural n°1, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

<u>Dispositions applicables aux constructions existantes</u>

a. Façade

a.1. Rythme et percements

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.
Le percement et la modification des façades arrières des éléments bâtis repérés sont interdits.

a.2. Epiderme et matériaux

Sont interdits :

- les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
- le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage

Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.
Les façades arrières des constructions doivent recevoir le même traitement que la façade sur rue en termes qualitatifs et de respect des mises en œuvre et de finition.

a.3. Décor et modénature
Sont interdits :

- la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,
- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,

Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

a.4. Isolation thermique par l'extérieur
L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.

L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés.

b. Couronnement
b.1. Forme
Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.
Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies, toitures en bâtière, en pavillon, en appentis).

b.2. Matériau
La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
La tuile mécanique sur le bâti de bourg repéré est interdite. Seule la tuile plate (petit moule) doit être mise en œuvre.
L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.
Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

b.3. Percement en toiture
Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les typologies de bâti de bourg repéré (fénière, à poulie, jacobine, passante, en bâtière),
Les gouttières et descentes eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc. Le remplacement des gouttières et descentes eaux pluviales par du plastique est interdit.
Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières (uniquement non saillantes) ou de lucarnes (adaptées à la typologie en place). Elles ne peuvent pas être superposées. Elles doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et sont limitées à deux par versant de couverture.

c. Extension et surélévation

La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.
Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.

- Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

La composition de l'extension doit :

- reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
- ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

Les extensions doivent être couvertes en toiture à versant. La mise en œuvre de toiture à deux pans ou en appentis est privilégiée.

d. Le second œuvre

La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie est interdite.
Les menuiseries en plastique sont interdites pour fenêtres, volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
Les teintes vives ou brillantes doivent être exclues.

d.1. Menuiserie

Est interdite la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les menuiseries de fenêtre, contrevents extérieurs, portes. Les bois ne doivent pas rester bruts.
Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement
Doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits.

d.2. Contrevent, volet

Les volets roulants et les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.
Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

d.3. Porte

Sont interdits :

- le PVC et l'aluminium
- la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
- les hublots et toute forme exogène
- la suppression des portes charretières, piétonnières

Les portes charretières, piétonnières doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

d.4. Serrurerie

La suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
La mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
Les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
Les marquises et les auvents doivent être conservés restaurés.

- La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

a. Rythme

Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

b. Composition de façade

b.1. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1, à l'exclusion de celles situées du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :

- un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 0,80 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
- un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
- les percements du rez-de-chaussée doivent être positionnés bas pour rappeler une des caractéristiques majeures du bâti de bourg,
- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies. Les percements sont limités à 4 travées de baies.
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.).
- un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
- les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, petite tuile mécanique), la coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

L'imitation des matériaux traditionnels est interdite.

Le regroupement des châssis de toiture sur un même versant est interdit.

b.2. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1 du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

Sont interdits :

- l'imitation des matériaux traditionnels.
- la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
- le regroupement des châssis de toiture sur un même versant

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :

- un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
- un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
- un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
- de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,

- les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

c. Clôtures sur rue

Sont interdits :

- la démolition et la modification des portes charretières et piétonnières,
- cette interdiction n'est pas applicable pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
- la démolition de tout élément caractéristique de la typologie des éléments bâtis repéré, en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, et, pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur, grillage secondaire,
- l'usage du PVC pour tout élément de clôture.

Les clôtures ou éléments de clôtures de qualité repérés doivent être conservés. Les lacunes doivent être restituées selon le modèle d'origine ou suivant le modèle dominant de la rue.

Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté.

- Sa hauteur :
- est limitée à 0,8 m pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
- être comprise entre 0,8 m et 2,1 m, pour les autres terrains.
- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
- par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
- par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
- par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

27.6.2. Au sein du secteur architectural n°2

V.27.6.2.1. Destinations et occupations du sol

- Sont interdites :
  - Les surélévations du volume principal sur rue du bâti d'origine rurale repéré, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm. Cette exception n'est pas applicable aux maisons jumelées repérés.
- Les surélévations et extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :
  - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
  - et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue.

V.27.6.2.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.2.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

<u>Façade</u>

a. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
- L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.
- Le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

b. Epiderme et matériaux

- Sont interdits :

 les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les éléments bâtis repérés,

 le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage sur les façades visibles depuis l'espace public

- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.
- Les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

c. Décor et modénature

- Sont interdits :

 la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)

 l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.

 la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),

 la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,

- Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
- Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

d. Isolation thermique par l'extérieur

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
- L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés

<u>Couronnement</u>

a. Forme

- Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.
- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon, en appentis).

b. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
- L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
- L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
- Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.
- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

c. Percement en toiture

- Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les éléments bâtis repérés, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

- Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières ou de lucarnes. Ils ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminé en façade, le moins saillants possible et limités à une par travée.

Extension et surélévation

- La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
- Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.
- La composition de l'extension doit :
- reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
- ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- Les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Le second œuvre

a. Menuiserie
- Est interdite :
- la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés. Le bois brut est interdit,
- la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les autres bâtiments,
- la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
- la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
- Tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé.
- Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement
- Pour le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices sont interdits.

b. Contrevent, volet
- Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
- Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
- Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.

c. Porte
- Sont interdits :
- le PVC et l'aluminium,
- la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
- les hublots et toute forme exogène.

d. Serrurerie
- Pour le bâti de villa et pavillon repéré :
- la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
- la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
- les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

 Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
 La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.
- Pour les immeubles collectifs et le bâti d'origine rurale,
 la mise en oeuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails et les clôtures
 les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

V.27.6.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

Rythme
- Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

Composition de façade
- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
 les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
 les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
 le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.),
 un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
 les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb.
 les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.
- Sont interdites :
 l'imitation des matériaux traditionnels.
 la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.

Clôtures
a. Pour les terrains situés entre le 12 rue des Berthauds et la voie ferrée
- Est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
- Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée à 1 m.
- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
 par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
 par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
 par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

27.6.3. Au sein des secteurs architecturaux n°3,4,9,10,12,13 et des secteurs urbains paysagers n°5,6,7,8,11,14,15,16

V.27.6.3.1. Destinations et occupations du sol

Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

Les extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :

- que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
- que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
- que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale au linéaire de la façade d'origine.

Sont admises les surélévations des éléments bâtis repérés, à l'exception des maisons jumelées repérées et à condition que la surélévation ne porte pas sur plus d'un niveau supplémentaire. En ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade.

Dans les seuls secteurs architecturaux, sont interdites les surélévations :

- des maisons jumelées repérées,
- des autres éléments bâtis repérés, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur

V.27.6.3.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.3.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

<u>Façade</u>

a.Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
- Dans les secteurs architecturaux :

 l'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite,

 le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

b.Epiderme et matériaux

- Dans les secteurs architecturaux :

 Sont interdits les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les éléments bâtis repérés, dans les secteurs architecturaux,

 Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre)

 Est interdit le recouvrement des surfaces en bardage sur les éléments bâtis repérés, dans les secteurs architecturaux,

 Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée (prêt à l'emploi admis sauf monocouche), plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Dans l'ensemble des secteurs architecturaux et des secteurs urbains et paysagers, les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

c.Décor et modénature

- Dans les secteurs architecturaux :

 sont interdits :

- la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
- les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages, façons de jointoiement (tiré au fer, perlé), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
- les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

d.Isolation thermique par l'extérieur

- Dans les secteurs architecturaux,
  - l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
  - l'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés,
- Dans les secteurs urbains et paysagers, l'isolation thermique par l'extérieur est admise.

<u>Couronnement</u>

a.Forme

- Dans les secteurs architecturaux, le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) des éléments bâtis repérés doivent être renouvelées à l'identique.
- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

b.Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
  - dans les secteurs urbains et paysagers, cette disposition ne s'applique que dans le cas où la couverture n'est pas en zinc

- Dans les secteurs architecturaux :
  - L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
  - L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
  - Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conserver conservés et protéger protégés.
  - Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

c.Percement en toiture

- Dans les seuls secteurs architecturaux,
  - Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les éléments bâtis repérés, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.
  - Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières, de outeaux ou de lucarnes. Ces éléments ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et limitées à une par travée. Les tabatières seront le moins saillant possible.
- Dans les seuls secteurs urbains et paysagers, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

<u>Extension et surélévation</u>

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
 Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.
- Dans les seuls secteurs architecturaux,
 la mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite
 la composition de l'extension doit :
 reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
 ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
 les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Le second œuvre

a.Menuiserie

- Dans les secteurs architecturaux :
 est interdite :
 la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés. Le bois brut est interdit,
 la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les autres bâtiments,
 la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
 la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
 le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement
 tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé,
 pour le bâti de villa et pavillon repéré, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits. Les grands carreaux sont autorisés.

b.Contrevent, volet

- Dans les secteurs architecturaux :
 les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
 les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
 les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

c.Porte

- Dans les secteurs architecturaux, sont interdits :
 le PVC et l'aluminium,
 la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
 les hublots et toute forme exogène.

d.Serrurerie

- Dans les secteurs architecturaux, pour le bâti de villa et pavillon repéré,
 la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
 la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.

 les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
 Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
 La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

V.27.6.3.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

Composition de façade

- Dans les secteurs architecturaux, sont interdits :
 l'imitation des matériaux traditionnels.
 la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
 le regroupement des châssis de toiture sur un même versant
- Dans les secteurs architecturaux, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
 les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
 les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
 le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
 un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
 de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
 les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
 les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- Dans les secteurs urbains et paysagers, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 un soubassement,
 un corps de façade affirmant des rythmes verticaux,
 un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

Clôtures

a.Dispositions générales

- Dans les secteurs architecturaux,
 est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
 le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée :
 à 1,0 m dans les secteurs architecturaux,
 à 0,5 m dans le seul secteur urbain et paysager.
 les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel ajouré (un équilibre doit être trouvé entre les pleins et les vides avec une proportion sensiblement équivalente de ces deux parties) et peuvent être complétées partiellement :
 par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
 par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur.

ARTICLE 28. CLOTURES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine ou en cohérence avec les objectifs de protection patrimoniale. La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

VI.PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles visant les performances énergétiques et environnementales s'appliquent dans l'ensemble des zones à l'exception des zones pavillonnaires (UC), des zones de grands équipements (UE), des zones économiques (UF), des zones naturelles et ses secteurs (N) et des zones agricoles (A), ainsi qu'à l'exception des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, l'article 29.2 s'applique à l'ensemble des zones.

ARTICLE 29. ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE - BIOCLIMATISME – CONFORT D'ETE

29.1. Constructions nouvelles

- A l'exception des façades nord, toutes les baies des nouvelles constructions seront dotées de protections solaires extérieures en tenant compte des objectifs de qualité architecturale.
- Pour les constructions soumises à la règlementation environnementale 2020 (RE 2020), l'indicateur d'inconfort estival (DH) doit être inférieur ou égal à 700 degrés heures.
- Le revêtement extérieur de toute construction (toiture, façade, revêtements au sol parcelle) doit permettre une faible absorption du rayonnement solaire (albédo élevé), en tenant compte des objectifs de qualité architecturale.

29.2. Constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI implantées à l'alignement d'une voie ou 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 que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum, en tout point de la façade.

- Les interventions sur les enveloppes des bâtiments existants doivent être l'occasion d'améliorer le confort thermique d'été par l'installation de dispositifs d'occultation (persiennes, jalousies…) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

ARTICLE 30. ENERGIE – ENERGIE RENOUVELABLE

Le choix des équipements énergétiques doit être fait sous le prisme de l'efficacité et de la minimisation de la consommation énergétique, en privilégiant les systèmes passifs ou de basse consommation.

Pour toute opération de réhabilitation lourde soumise à la Rtex et pour tout projet de transformation de bureaux en logements, la consommation conventionnelle d'énergie primaire devra respecter les valeurs suivantes, avec une marge de plus ou moins 10% :

- Pour les logements : 80 KWhep/m². an suivant les modalités du label BBC rénovation, soit 104 KWhep/m² par an pour le territoire de Grand Paris Grand Est,
- Pour les Bureaux : un gain de 40% par rapport au Cepréf

A l'exception des cas de dérogations prévues à l'article R. 712-10 du code l'énergie, tout nouveau bâtiment doit être raccordé au réseau de chaleur urbain local sauf en cas d'impossibilité avérée.

Dans les zones délimitées par les périmètres de développement prioritaire et à l'exception des cas de dérogation prévues à l'article R712-10 du code l'énergie, tout bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordé au réseau classé

Dans le cas d'impossibilité de raccordement à un réseau de chaleur, toute nouvelle opération de logements, doit prévoir un approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 10% minimum des besoins en chaud.

Toute nouvelle opération de bureaux ou d'équipements publics (EICSP) en superstructures, comprenant une surface supérieure à 1000 m², doit prévoir une installation de production d'énergie renouvelable en mesure de produire au minimum 40 kWhEF/m² emprise au sol/an.

ARTICLE 31. CARBONE – REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Toute nouvelle opération doit recourir pour partie à des matériaux naturels (biosourcés ou géosourcés), recyclés, réemployés et à faible empreinte carbone.

Toute nouvelle construction devra respecter un taux d'intégration des matériaux biosourcés à hauteur de 18Kg/m² SDP avec une marge de plus ou moins 10%.

Dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments, l'objectif est de conserver au maximum les éléments existants (structure, charpente, façades, réseaux) et réemployer les matériaux présents sur site dès que possible.

VII. STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones qui renvoient aux présentes dispositions, sauf si le règlement d'une zone prévoit expressément l'application d'une autre règle.

ARTICLE 32. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

32.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation.

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres à l'exception des secteurs situés en zone inondable, et à 2,20 mètres pour les secteurs situés en zone inondable.

A partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles, conformément aux dimensions du schéma ci-dessous, sauf pour la commune de Neuilly-Plaisance :

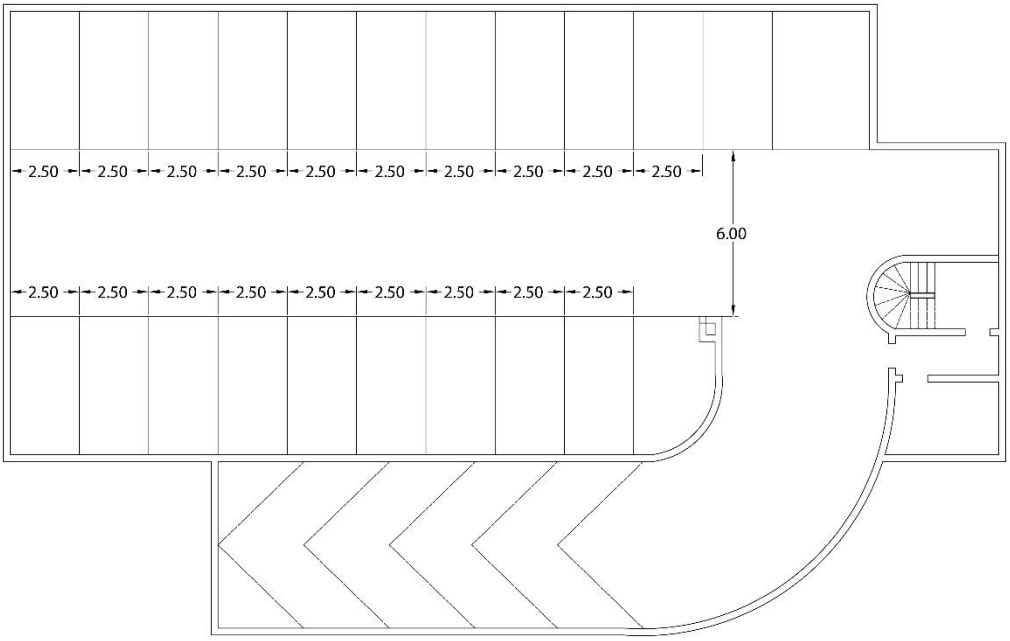


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

Pour la commune de Neuilly-Plaisance, les places de stationnement doivent être aisément accessibles (le schéma ci-dessus dispose d'une simple valeur illustrative).

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, à l'exception des ouvrages destinés à l'exploitation et à la maintenance du réseau de transport du Grand Paris. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement crées dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

32.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

Pour les hébergements, les règles générales de calcul s'appliquent à raison de :

- 5 chambres pour un logement pour les villes de Montfermeil, Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne,
    - *À titre d'exemple, une résidence de 30 chambres réalisées dans la commune de Montfermeil sera considérée comme comptant pour 6 logements (30/5) pour le calcul des obligations de stationnement.*
- 4 chambres pour un logement pour la ville de Noisy-le-Grand,
- 3 chambres pour un logement pour les autres communes.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.
Par exception, dans la seule zone UB au sein de la commune de Montfermeil, les places commandées peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le règlement uniquement à partir des logements de typologie T3 et à condition qu'au moins une place isolée soit réalisée par logement.

32.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une acquisition ou d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

32.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

32.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 33 ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

32.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 33 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

ARTICLE 33. NOMBRE MINIMAL DE PLACE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES EXIGE SELON LA DESTINATION ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à l'échelle de l'unité foncière, même si une partie seulement se situe au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

33.1. Constructions destinées à l'habitation

33.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la commune de Noisy-le-Grand et dans la zone UPVL1 de la commune de Villemomble
- 1 place par logement dans les autres communes.

33.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique *, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand
- 1 place par logement dans les autres villes.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, par logement, le nombre de place exigé selon le tableau suivant :

	Zone UA (centralités urbaines)	Zone UAp (centres anciens)	Zone UB (intermédiaire)	Zone UC (pavillonnaire)	Zone UG (grands collectifs)	Zone UP (zones de projets)
Clichy-sous-Bois	1	Non concerné	1,2	1,2	1	1
Coubron	Non concerné (NC)	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	1,5	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	NC
Gagny	1	1	1,5	1,5	1,5	NC
Gournay-sur-Marne	Non concerné	1,9 1 place par studio	1,9 1 place par studio	1,9	Non concerné	NC
Livry-Gargan	1,5	Non concerné	1,5	1,3	0,5	UPLG1 : 1,3
Montfermeil	1	1	- De 1 à 10 logements : 1,8 - Plus de 10 logements : 1,5 - 1 place par studio	1,8	- De 1 à 10 logements : 1,8 - Plus de 10 logements : 1,5 - 1 place par studio	1
Neuilly-Plaisance	1,2	Non concerné	1,2	1,4	1,2	cf annexe 2 du règlement écrit pour les zones UPNPL1 et UPNPL2. Zone UPNPL3 : 1,4
Neuilly-sur-Marne	1,3	1,2	1,3	1,3	1,3	UPNSM1,UPNSM3 et UPNSM4 : 1,3 UPNSM2 : 1,3 (logements neufs) 1 (logement réhabilité) UPNSM5 : 1,3
Noisy-le-Grand	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	1,4	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8 De UPNLG1 à UPNLG5 : cf annexe 2 au règlement écrit
Les Pavillons-sous-Bois	1	1,5	1,5	1,5	Non concerné	1
Le Raincy	1,4	1,4	1,4	1	Non concerné	UPLR1 : cf annexe 2 au règlement écrit
Rosny-sous-Bois	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	UPRSB1 : 0,5 UPRSB2 : 1,2
Vaujours	1,9	1,9	1,9	1,4	1,9	NC
Villemomble	1	1	1,2	1,5	1	UPVL1 : 1 UPVL2 : 1,2

Pour les constructions destinées à l'habitation en zones UF (à l'exception du secteur UFa), UV et UE, il est exigé que les places de stationnement à réaliser soient adaptées aux besoins.

Au sein du secteur UFa :

- *pour les résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de*

l'habitation, il doit être prévu au moins 1 place pour 10 logements.
- *A Rosny-sous-Bois, il doit être réalisé au minimum 1 place par logement.*

Le calcul du nombre de places de stationnement se fait en arrondissant au nombre entier supérieur.

A l'exception des résidences sociales en zone UFa, les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale ;
- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.

33.1.3. Dispositions particulières

Les opérations de résidentialisation et de réhabilitation des logements aidés par l'État sont exonérées des obligations de stationnement.

33.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

33.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

A Rosny-sous-Bois, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan graphique, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher.

33.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique *

33.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41ème chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Il doit également être réalisé 1 place autocar par tranche échue de 40 chambres.

33.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place par hébergement touristique.

33.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

33.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Le nombre de places de stationnement réalisé doit tenir compte des besoins générés par l'activité accueillie.

33.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Le nombre de places de stationnement réalisé doit tenir compte des besoins générés par l'activité accueillie.

33.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

33.4.5. Constructions destinées aux bureaux

*VII.33.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique **

Pour les communes de Vaujours et Coubron :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :
    - Au sein de la commune de Coubron, une place pour 50m² de surface de plancher,
    - Au sein de la commune de Vaujours, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Pour les autres communes du territoire :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :

Villes concernées	Règle applicable
Clichy-sous-Bois, Gagny, Gournay-sur-Marne, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne	- 1 place pour 65m² de surface de plancher
Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Villemomble	- 1 place pour 120m² de surface de plancher
Livry-Gargan, Pavillons-sous-Bois, Noisy-le-Grand	- Non règlementé

*VII.33.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique**

Pour les communes de Vaujours et Coubron :

- Il doit être réalisé, au minimum une place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les autres communes du territoire :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :

Villes concernées	Règle applicable
Clichy-sous-Bois, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois	- 1 place pour 60m² de surface de plancher
Le Raincy, Villemomble	- 1 place pour 100m² de surface de plancher

ARTICLE 34. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VELOS

34.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

34.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher ;
- Un minimum de 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos ;
- Un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
    - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
    - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 30.1 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

34.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

34.4. Constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum,1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 place pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur.

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

VIII. DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 35. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ARTICLE 36. ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même emprise foncière.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

36.1. Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées non domestiques ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

36.2. Eaux pluviales

36.2.1. Gestion à la source des eaux pluviales

La gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, est exigée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale.

La gestion à la source des seules pluies courantes (10mm sur 24h) ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.
Dans les zones affectées par les mouvements de terrain (anciennes carrières, dissolution du gypse), il est recommandé de privilégier l'infiltration diffuse (infiltration sur une surface supérieure ou égale à la surface d'apport) et l'évapotranspiration.

Pour ce cas, les conditions de rejet au réseau public sont indiquées à l'article 28 du règlement d'assainissement de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée. L'exécutoire de ces ouvrages, s'il existe, devra être gravitaire.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions du règlement des SAGE (articles 1 et 2 du règlement du SAGE Marne Confluence et article 1 du règlement du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer).. Ainsi, ces projets devront présenter une transparence hydraulique pour les pluies de retour 30 ans (cette information doit figurer dans la notice de gestion des eaux pluviales).

36.2.2. Possibilité de raccordement au réseau public

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder ses eaux de ruissellement (hors pluies courantes) au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, …)

36.2.3. Récupération des eaux pluviales

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit 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, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

36.3. Eaux claires – eaux d'exhaures

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial ou unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Tout nouveau rejet dans les ouvrages d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 37. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) s'effectuent en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie s'effectue en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Conformément au code de la construction et de l'habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 38. ORDURES MENAGERES ET DECHETS

Pour l'ensemble des 14 communes de l'Etablissement public territorial, le dimensionnement des locaux de stockage et les espaces de présentation des bacs à la collecte devront respecter les dispositions prévues au règlement intercommunal du service public de collecte des déchets et assimilés de l'EPT Grand Paris Grand Est, en particulier son annexe 3.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones naturelles

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions à l'article 1.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Dans toutes les zones naturelles, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles telles que les zones humides ;
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - aux travaux de comblements des carrières ;
  - au renforcement de l'infrastructure des lignes haute tension ;

- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées, de promenades et de parcours de mobilité douce, à condition de ne pas perturber les sites de biodiversité, ni de porter atteinte au bon écoulement des eaux.

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités définis dans le I. Protection et mise en valeur des ressources naturelles, au sein des dispositions thématiques particulières, uniquement dans les secteurs définis au plan des prescriptions graphiques environnementales 4.2.2 au titre de l'article R. 151-34 2° du code de l'urbanisme

En zone N (naturelle), peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces dans lesquels les installations sont édifiées ;

- Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve

des conditions cumulatives suivantes :
  - L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
  - Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
  - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
  - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, bassins de rétention, réseau de transport public du Grand Paris, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, etc)
  - qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

En zone Nl (naturelle loisirs) et les indices Nl-c et Nl-e, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
  - Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
  - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
  - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, bassins de rétention, réseau de transport public du Grand Paris, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, etc)
  - qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

Uniquement en zone Nl (hors indices), peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (kiosque, sanitaires, aires de stationnement, etc) ;
- Les constructions et installations nécessaires à la diffusion des connaissances dans un but de

découverte pédagogique des milieux naturels et de la biodiversité de type « maison de parc » dans la limite de :
    - 300 m² d'emprise au sol uniquement dans l'emprise de la zone Nl du parc de la Haute Ile à Neuilly-sur-Marne,
    - 50 m² d'emprise au sol dans les autres cas.
- Les installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et services publics correspondant à des équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.
- le changement de destination des seuls bâtiments repérés au plan de zonage au sein du parc de la poudrerie à Livry Gargan sous la légende « Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » en application de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme dans le document graphique « 4.2.1.B Plan de zonage périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », et plus précisément les sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique ainsi que bureau sont autorisées.

Uniquement en zone Nl-e, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole à condition que celle-ci soit liée à des activités équestres ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs aux loisirs et à la pratique sportive liés aux activités équestres à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

Uniquement en zone Nl-c, peuvent être autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice des loisirs sportifs et nautiques, à la détente et convivialité type guinguette, d'animation et de restauration ;
- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages relatifs aux activités de camping.

En zone Nb (naturelle berges) et l'indice Nb-p, peuvent être autorisées, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations liées à l'usage et la gestion de la voie d'eau, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux.

Uniquement en zone Nb-p, peuvent être autorisées, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les installations légères et/ou temporaires nécessaires à l'exercice des loisirs sportifs et nautiques, à la détente et convivialité type guinguette, d'animation et de restauration, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux.

En zone Na (naturelle agriculture urbaine), peuvent être autorisés, **sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Sous conditions d'être liées à des activités d'agriculture urbaine, d'être réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble et de ne pas générer de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement :
    - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées à l'entreposage de matériels nécessaires aux travaux agricoles ou à l'abri des animaux, ou à condition qu'elles constituent des serres nécessaires à la production ;
    - Les constructions nécessaires à la vente des produits agricoles dans la limite de 30m² de surface de vente pour les constructions des jardins familiaux, ou de 50m² de surface de vente pour les constructions de l'agriculture urbaine à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci ;

  - Les abris de jardins et les abords d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7 m² par unité cultivée et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.
- L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la mise en valeur des espaces d'agriculture urbaine, au renforcement des connaissances dans un but de découverte et de pédagogie.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones naturelles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, son caractère arboré de manière à préserver des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Na, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone Na, les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul adapté à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux emprises publiques doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

3.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Na, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres.

En zone Na, les constructions devront être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres à l'exception des constructions constituant des serres.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.
Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres.

3.3.3. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Façades et toitures des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.2. Clôtures

Dans toutes les zones naturelles et à l'exception des cas exposés ci-après, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Elles doivent être posées à un minimum de 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20 m ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux déplacements des espèces pour lesquelles elles ne doivent pas être vulnérantes ni constituer de piège à faune ;
- Elles doivent être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

Cas de délimitation de parcelles où est exercée une activité agricole, des activités équestres, ou concernant des jardins ouverts au public
Dans les cas précités, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Seuls sont admis les grilles, grillages ou clôtures de type agricole (câbles, grillage à maille progressive, poteaux, lisses, etc) ;
- Les clôtures doivent être adaptées au passage de la petite faune par une surélévation au-dessus de la surface du sol ou un écartement des montants verticaux d'au moins 10 cm ;
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Dans toutes les zones naturelles et quelle que soit l'activité exercée, les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

4.3. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières à toutes les zones.

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

Les constructions, installations et aménagements autorisés veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

6.2.2. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique, ou pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction, d'installation ou d'aménagements, il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement par sujet abattu. Pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ils feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

Tout projet de construction, installation, aménagement est conçu dans la perspective de préserver ou de créer les caractéristiques d'une composition naturelle et paysagère adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition devra mettre en valeur l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés et arborés et devra maintenir des espaces fonctionnels pour la biodiversité. Dans ce sens sont recherchés à l'occasion des plantations :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Article non réglementé.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.4.1. Traitement des espaces libres non végétalisés

Lors des constructions, installations et aménagements, le tracé des espaces de circulation automobile le cas échéant est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.4.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.
Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés à l'aide de toute technique le permettant, à l'exception des accès et stationnements bus.

6.4.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement réalisé, motorisé et vélo, doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction, l'installation ou l'aménagement,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

Dispositions applicables à la zone agricole

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones naturelles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, son caractère arboré de manière à préserver des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles telles que les zones humides ;
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- aux travaux de comblements des carrières ;
- au renforcement de l'infrastructure des lignes haute tension.

Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat.

Pour la destination exploitation agricole :
Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Les locaux de diversification de l'activité agricole (conditionnement, vente) sont autorisés à condition de s'inscrire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments existants et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).

Pour la destination logement :

Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
- Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage

qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
  - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
  - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

Pour la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées sont autorisés à condition de ne pas entraver la desserte et l'exploitation des terres agricoles.

Les constructions et installations concernant les activités pédagogiques et culturelles relatives aux activités agricoles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages agricoles et naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux loisirs et à la pratique sportive liés aux activités équestres sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones agricoles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, le potentiel agronomique des terres et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux activités agricoles est limitée à 10 mètres.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux emprises publiques doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.

3.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres vis-à-vis de l'emprise publique à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 8 mètres.

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.
Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 8 mètres.

3.3.3. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Façades et toitures des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles et naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.2. Clôtures

En zone agricole, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 1,80 m ;
- Seuls sont admis les grilles, grillages ou clôtures de type agricole (câbles, grillage à maille progressive, poteaux, lisses, etc) ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements ;
- Les clôtures doivent être adaptées au passage de la petite faune par une surélévation au-dessus de la surface du sol ou un écartement des montants verticaux d'au moins 10 cm.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes

invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

4.3. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières applicables à toutes les zones.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

Les constructions, installations et aménagements autorisés veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

6.2.2. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction, d'installation ou d'aménagements, il est exigé la replantation de 25 unités de plantation par sujet abattu.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

Tout projet de construction, installation, aménagement est conçu dans la perspective de préserver ou de créer les caractéristiques d'une composition naturelle et paysagère adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition devra mettre en valeur l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés et arborés et devra maintenir des espaces fonctionnels pour la biodiversité. Dans ce sens sont recherchés à l'occasion des plantations :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de

l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Article non réglementé.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.4.1. Traitement des espaces libres non végétalisés

Lors des constructions, installations et aménagements, le tracé des espaces de circulation automobile le cas échéant est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.4.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Quelle que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.
Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés à l'aide de toute technique le permettant, à l'exception des accès et stationnements bus.
.

6.4.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement réalisé, motorisé et vélo, doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction, l'installation ou l'aménagement,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions communes aux zones urbaines

Les dispositions communes aux zones urbaines sont applicables aux zones de projet, sauf si l'annexe n°2 du règlement écrit relative aux zones de projets en dispose autrement.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones urbaines, en dehors des zones de projet. Les règles de fond s'appliquant sur les distances à respecter sont présentées en annexe 1 du présent règlement (« Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »).

1.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures ;
- Les dispositifs d'isolation thermique et/ou phonique dans la limite d'une profondeur de 30 cm.

1.1.2. Dispositions applicables aux façades implantées en limites séparatives

Lorsque les dispositions figurant en annexe 1 du présent règlement prévoient une implantation en limites séparatives, seuls les façades composées de murs aveugles ou de jours de souffrance peuvent être implantées en limites séparatives.

1.1.3. Dispositions applicables au sein des zones d'activités économiques et les zones de grands équipements

Nonobstant les dispositions prévues en annexe 1 du présent règlement, lorsqu'une parcelle est située en zone UF ou en zone UE, et qu'elle jouxte une zone UA, UAp, UB, UC ou UG, la distance minimale de la construction par rapport aux limites séparatives est fixée à 10 mètres. Un traitement végétalisé et arboré de nature à constituer un filtre visuel à terme doit être apporté au sein du retrait généré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1.1.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, lorsque la façade de ces constructions, située en vis-à-vis de la limite séparative, ne comporte pas de baie créant des vues ou lorsqu'elle est constituée de murs aveugles, la distance minimale n'est pas réglementée.
Dans les autres cas, la distance fixée au sein de l'annexe au règlement applicable dans la zone concernée s'applique.

1.1.5. Dispositions applicables aux annexes

Dans toutes les communes à l'exception de Livry-Gargan, les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
    - Au sein de la ville des Pavillons-sous-Bois, une seule annexe est autorisée lorsque la parcelle est inférieure à 300m². Au-delà de cette surface, deux unités maximum peuvent être autorisées.
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol, ou 20m² dans la seule commune de Montfermeil, et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

1.1.6. Dispositions applicables aux piscines

Dans toutes les communes à l'exception de Livry-Gargan, les piscines, couvertes ou enterrées, devront être implantées en respectant une distance minimale de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 4 mètres dans la seule commune de Livry-Gargan.
La distance est calculée à partir de la limite du bassin de la piscine.

1.1.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour toutes les communes à l'exception de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
    - soit dans le prolongement de la construction existante, à condition de ne pas créer de vue à une distance inférieure de celle mentionnée à l'annexe 1, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
        - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
        - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
    - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,

- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante, et dans le respect des autres règles édictées par le règlement

Dans les deux cas, la façade ou partie de façade créée en vis-à-vis de la limite séparative ne doit pas comporter de baie.

ARTICLE 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Aspect extérieur des constructions

2.1.1. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières.

ARTICLE 3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières.

ARTICLE 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

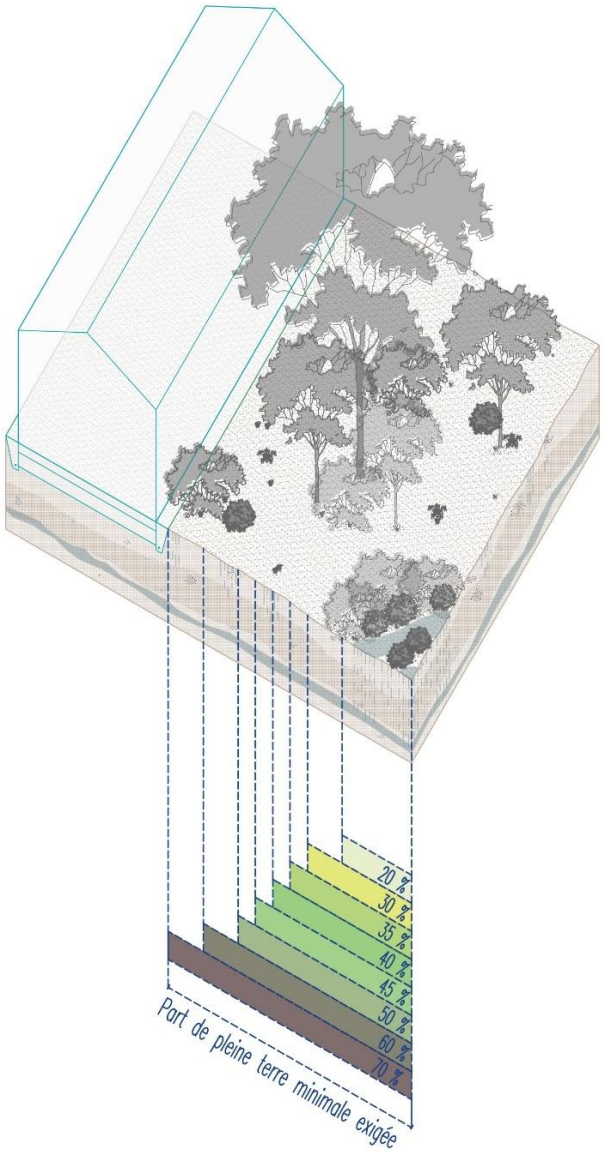
Voir dispositions thématiques particulières.

4.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

4.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

II.4.2.1.1. Règle générale

Les parts de pleine terre* exigées à l'échelle de l'unité foncière s'appliquent conformément aux documents graphiques 4.2.3. intitulés « Plan des parts minimales de pleine terre », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La part de pleine terre minimale est fixée à * :*	
	20%	
	30%	
	35%	
	40%	
	45%	
	50%	
	60%	
	70%	
	La part de pleine terre minimale n'est pas réglementée en zone urbaine verte (UV), en zone de grands équipements (UE)	
	La part de pleine terre minimale des zones de projets est réglementée au sein de chaque zone à l'annexe n°2 au règlement écrit « Dispositions applicables aux zones de projet ».	

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dans tous les cas, les valeurs de pleine terre* indiquées au document graphique constituent un minimum à atteindre.

II.4.2.1.2. Dispositions particulières

Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du II.4.2.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, et à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Pour les nouvelles constructions :**
    - La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »
    - Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions et installations liées à la réalisation des infrastructures de transports publics (Grand Paris Express, bus à haut niveau de service…)
- **Pour les constructions existantes :**
    - Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

4.2.2. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 4.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation* dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 4.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ceux-ci feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

4.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

II.4.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article II.4.2.2.1.

Nombre de m² de pleine terre*
X
Coefficient de plantation de la zone
=
Nombre d'unités de plantations* exigées pour le projet

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur l'unité foncière selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

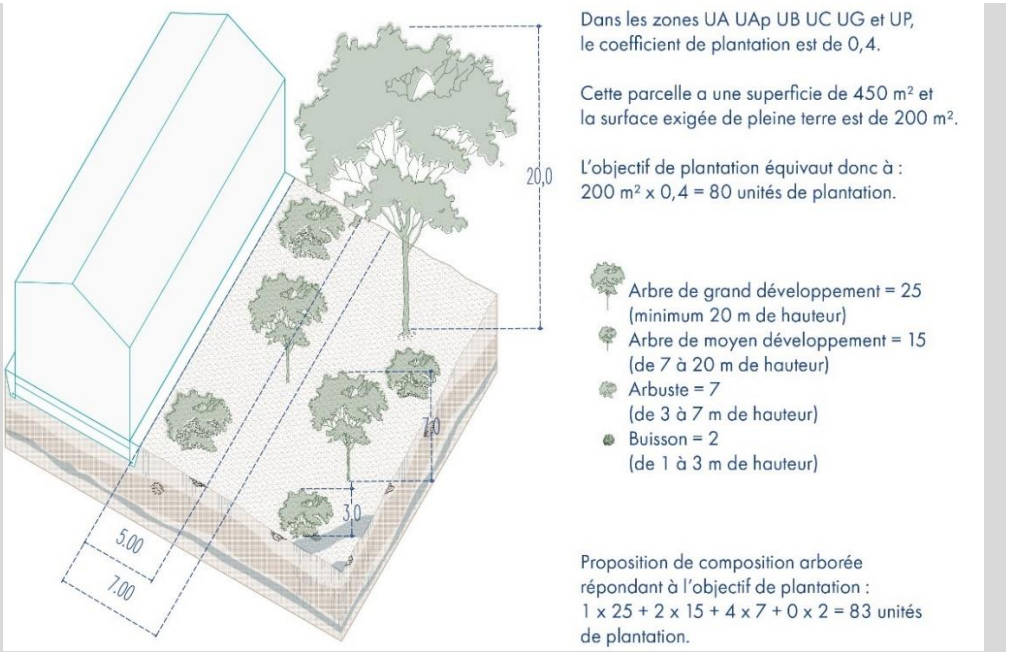
La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 arbrisseaux/buissons, soit 6 unités de plantation.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.
Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Un coefficient de plantation de 0,4 s'applique dans les zones suivantes :

- Zone UA ;
- Zone UAp ;
- Zone UB ;
- Zone UC ;
- Zone UG ;
- Zone UP.

Exemple d'application



Un coefficient de plantation de 0,3 s'applique dans la zone suivante :

- Zone UF (Zones économiques).

Ces règles ne s'appliquent pas dans les zones de grands équipements, les zones urbaines vertes et dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

II.4.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.
Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

4.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

4.3.1. Règle générale

II.4.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière s'applique conformément aux parts exigées selon les zones :

Zone UA	=10%
Zone UAp	
Zone UB	
Zone UG	
Zone UC	
Zone UP	
Zone UF	= 15%

Le coefficient d'anticipation environnementale ne s'applique pas en zone d'équipements et en zone urbaine verte.

Dans tous les cas, les valeurs du coefficient d'anticipation environnementale* indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

II.4.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

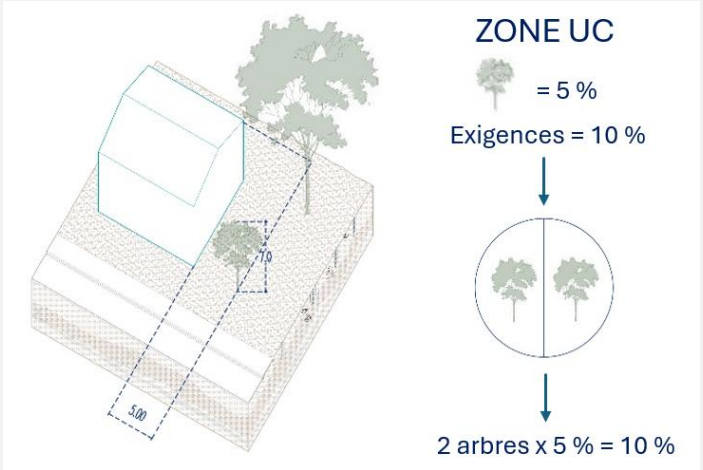
- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 5 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale* sauf :

- en zone UC où la valeur d'un arbre est égale à 5%,
- en zone UFc uniquement sur la commune de Rosny-sous-Bois, lorsque la superficie de l'emprise foncière est supérieure à 5000 m², où la valeur d'un arbre est égale à 0,5%.

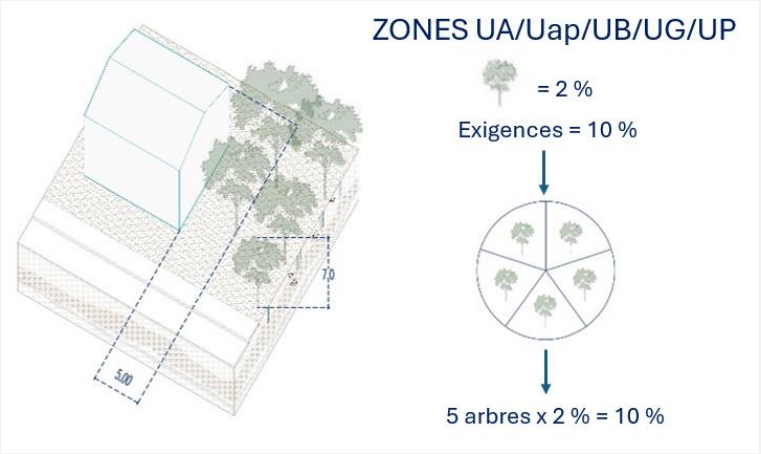
Exemple d'application //
> Sur cette parcelle fictive en zone UC, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies puisque :*

-Les deux arbres de la parcelle respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.
-En zone UC, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 5%.
-Donc 2 arbres existants maintenus x 5% = 10%.



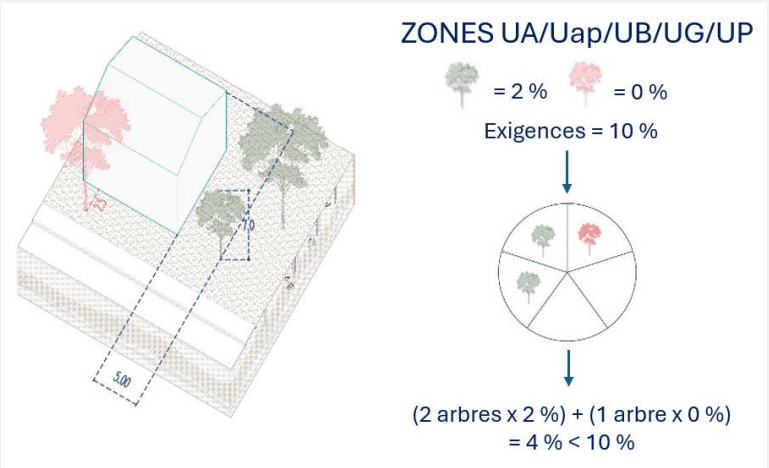
> Sur cette parcelle fictive au sein d'une autre zone urbaine (hors zone économique), les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies puisque :

-Les cinq arbres de la parcelle respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.
-En zone UA, Uap, UB, UG et UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 2%.
-Donc 5 arbres existants maintenus x 2% = 10%.



> Sur la même parcelle fictive que l'exemple précédent, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale ne sont cette fois-ci pas remplies puisque :

-Deux arbres respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.
-Un troisième arbre ne respecte pas la distance de 5 mètres avec le bâti et ne peut donc pas être comptabilisé dans le calcul des exigences.
- En zone UA, Uap, UB, UG et UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 2%.
- Donc 2 arbres existants maintenus x 2% = 4%



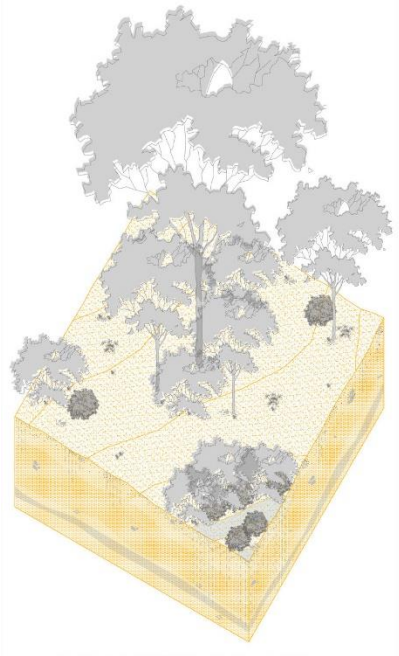
Pour atteindre les 10%, les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées

Surfaces éco-aménagées

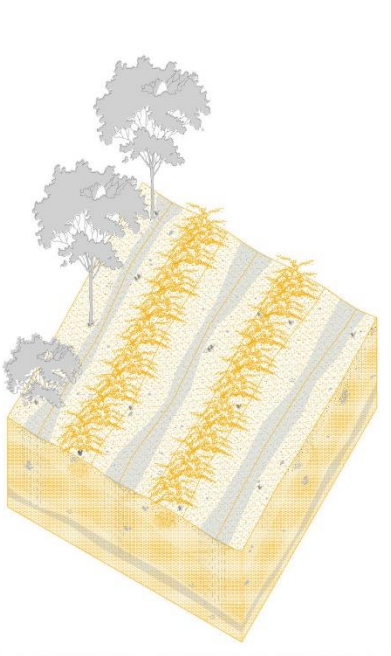
Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur l'unité foncière du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = **1**

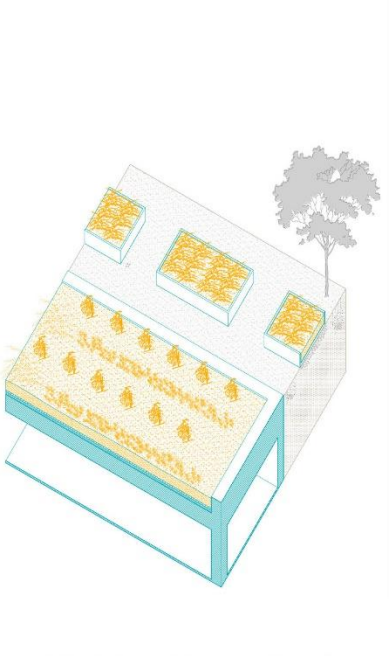
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = **1**
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = **0,6**
- Agriculture urbaine*sur dalle, hors sol et sur bacs = **0,6**
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = **0,5**
- Murs végétalisés* = **0,2**
- Toute autre surface = **0**



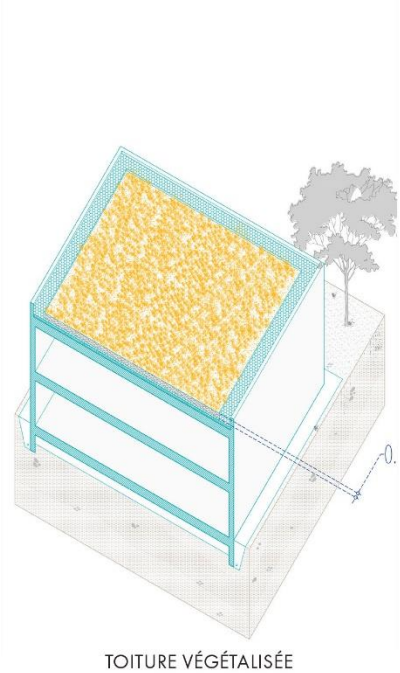
PLEINE TERRE
Coefficient = 1



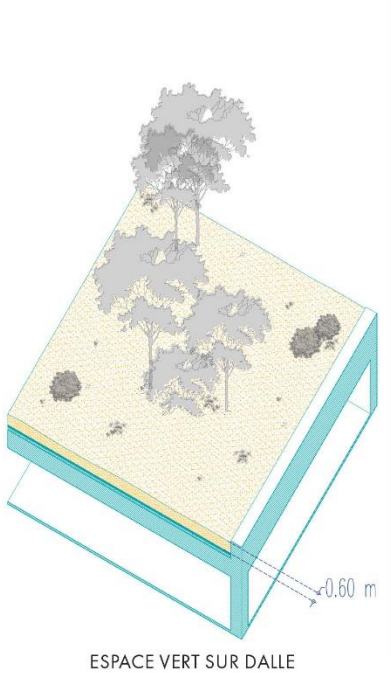
AGRICULTURE URBAINE EN PLEINE TERRE
Coefficient = 1



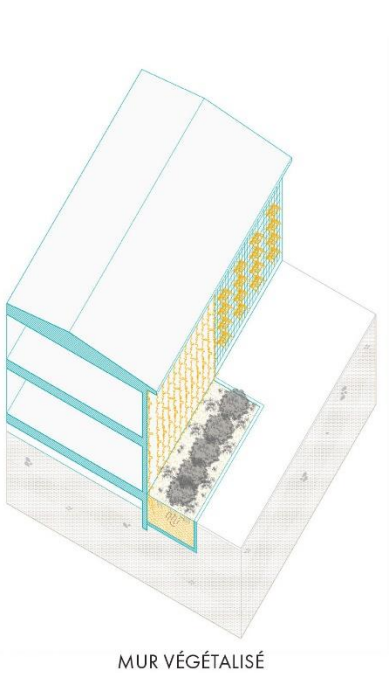
AGRICULTURE URBAINE HORS SOL
Coefficient = 0,6



TOITURE VÉGÉTALISÉE
Coefficient = 0,6



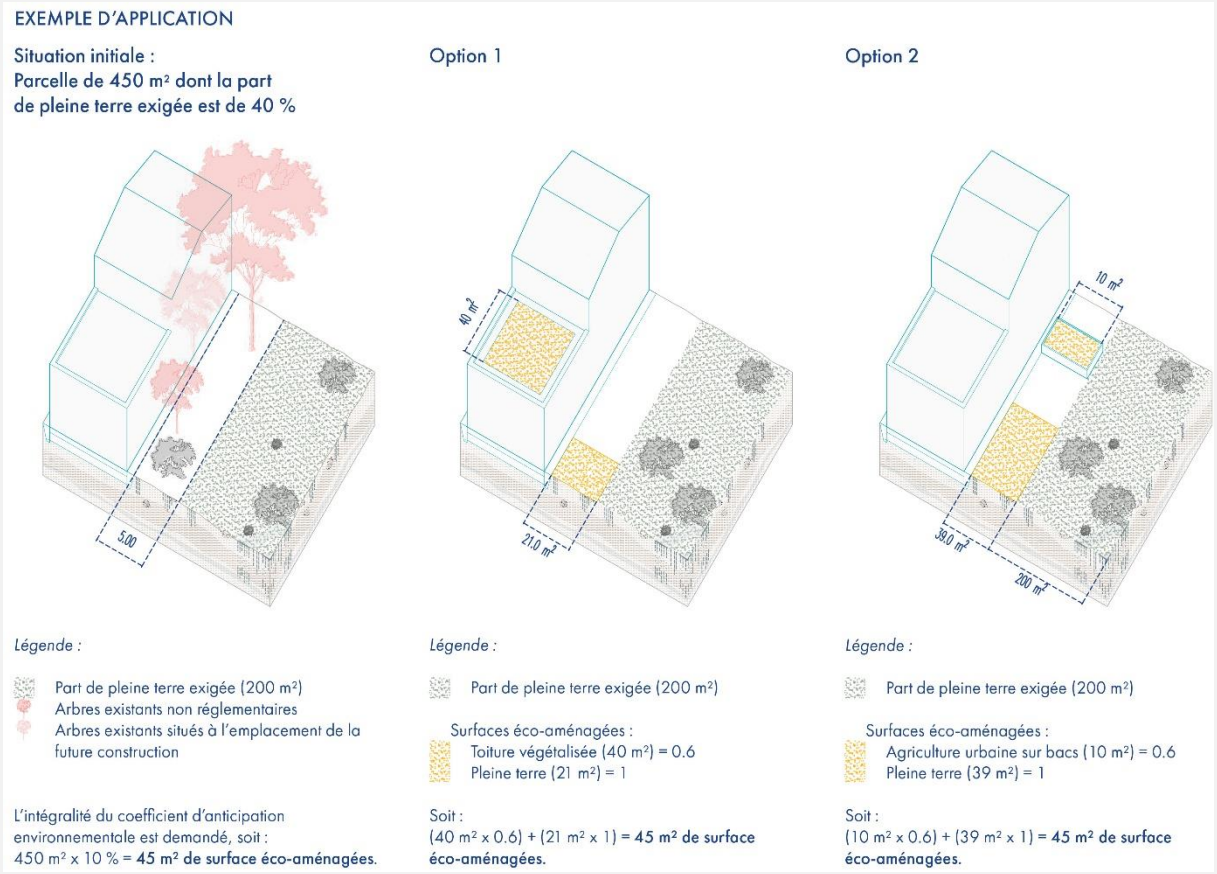
ESPACE VERT SUR DALLE
Coefficient = 0,5



MUR VÉGÉTALISÉ
Coefficient = 0,2

Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées, que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //
> Pour une parcelle de 450 m² en zone UC sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m² Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²



4.3.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
- ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

4.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

4.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone de grands équipements (zone UE) et de la zone urbaine verte (zone UV) ainsi que des zones économiques (zone UF) de toutes les communes et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en dehors des lieux de culte et autres équipements recevant du public. Pour les zones UF, les marges de retrait doivent avoir un aspect paysager et être traitées avec soin.
La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

4.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

4.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

A l'exception des projets de réhabilitation et/ou de résidentialisation, quelle que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.
Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les secteurs visés par les dispositions législatives relatives à l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet à l'exception des places sur dalle, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRi.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

4.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés, sous réserve de ne pas contraindre l'accès par les services de collecte.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines du présent PLUi, à l'exception des zones de projet. En sus, des dispositions spécifiques relatives à la desserte par les voies publiques ou privées sont détaillées au sein de chaque règlement de zone, le cas échéant.

5.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

5.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

5.3. Voies et voies d'accès

5.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

5.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres, et à l'exception des villes de Neuilly-sur-Marne et de Montfermeil, ne peuvent desservir plus de 10 logements.

5.4. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation,
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes,
- ne pas créer de nouveau logement,
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
    - 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m²
    - 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m²
- Et de respecter les autres règles du règlement.

5.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions applicables aux voies et accès des constructions ne sont pas réglementées.

5.6. Itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires cyclables repérés au document graphique « 4.2.12 Plan des itinéraires cyclables » doivent être conservés dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou créés. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE 6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

Dispositions applicables aux zones UA (zones de centralités urbaines)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
			fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et :

		- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées :

		- soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	- Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

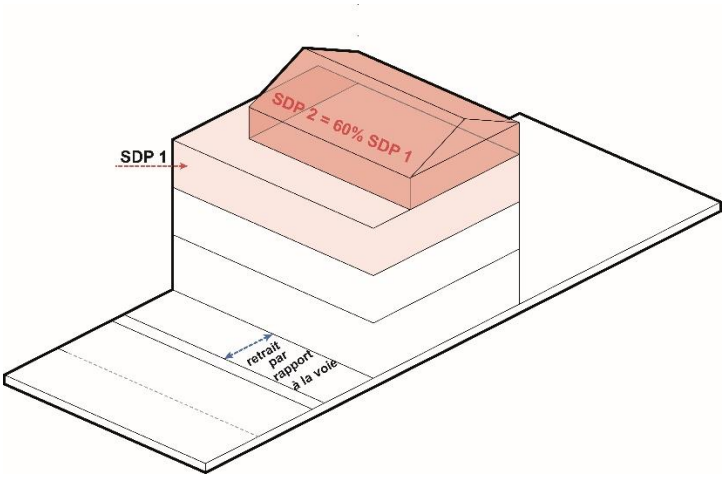
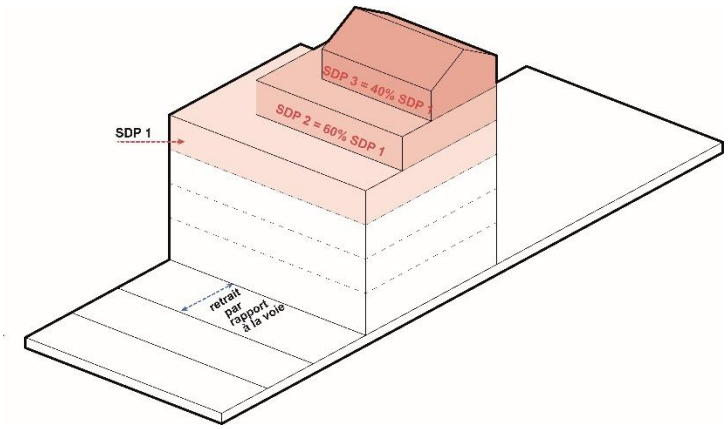
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone de UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré , la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus.

Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique. 
Dispositions applicables à la seule commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables aux communes du Raincy et de Montfermeil	Non réglementé

3.2.4. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry Gargan et Montfermeil.

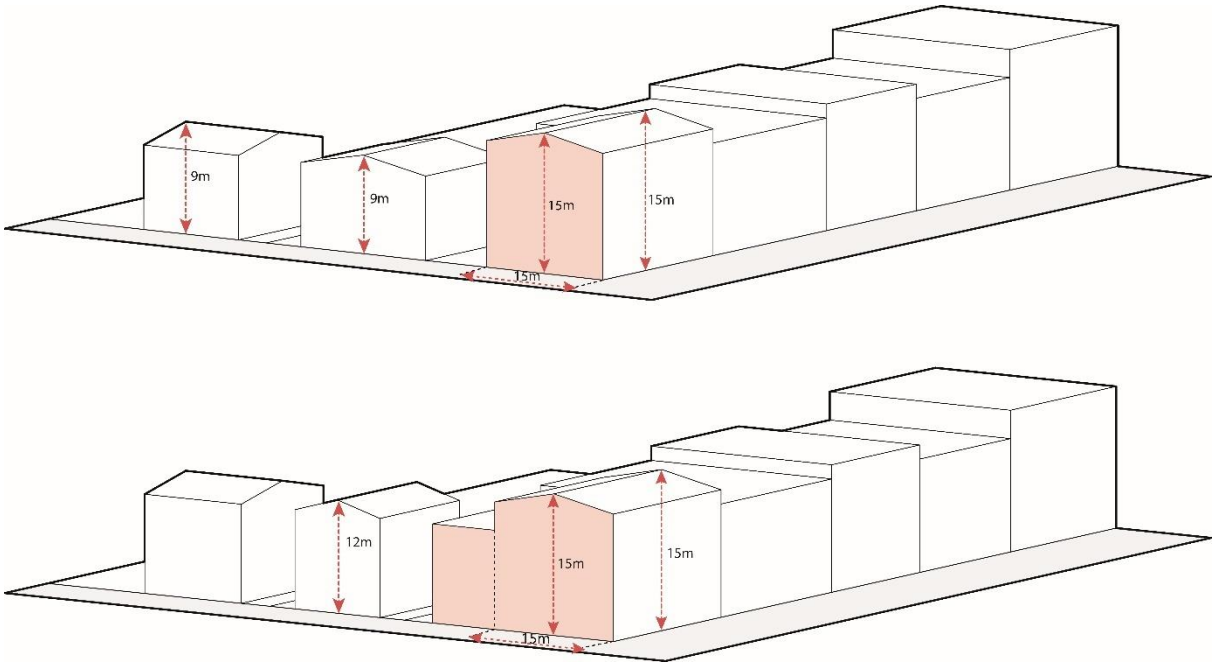
Pour les communes de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.5. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

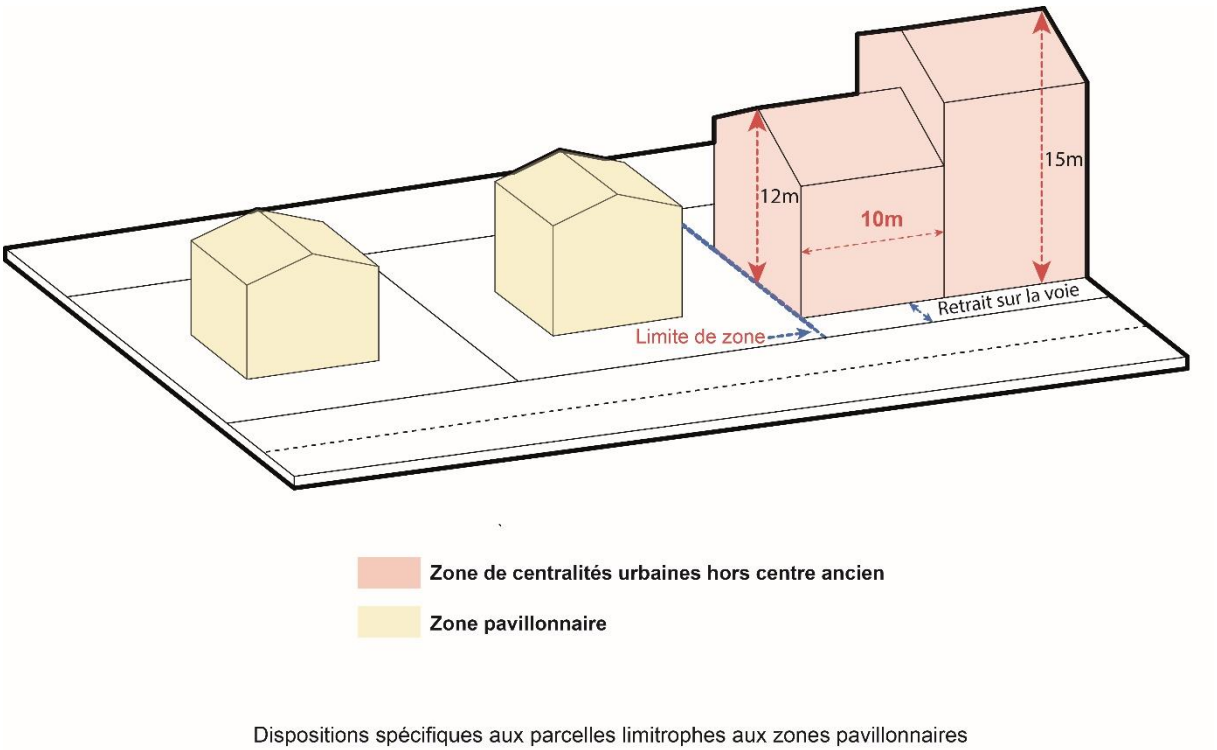
- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.6. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée

perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



Dispositions spécifiques aux parcelles limitrophes aux zones pavillonnaires

3.2.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.8. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

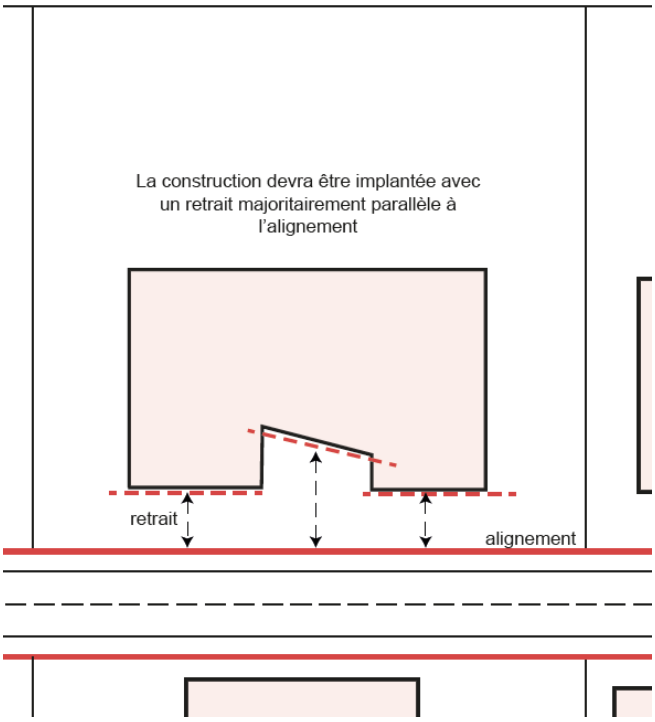
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy et de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables aux communes du Raincy et de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du

	bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-Plaisance

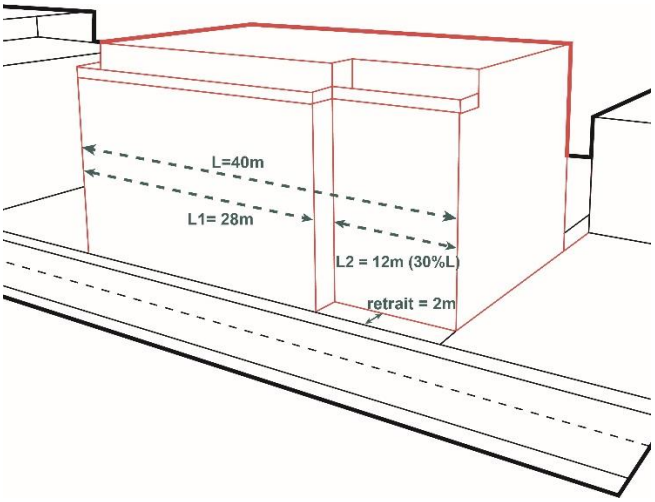
Sur la commune de Neuilly-Plaisance, le long de l'avenue Foch, entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes, les constructions devront s'implanter :

- A l'alignement pour les trois premiers niveaux de la construction, et avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement pour les niveaux supérieurs aux trois premiers niveaux de la construction
- Ou à l'alignement a minima pour le rez-de-chaussée, et librement dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement pour les niveaux supérieurs.

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

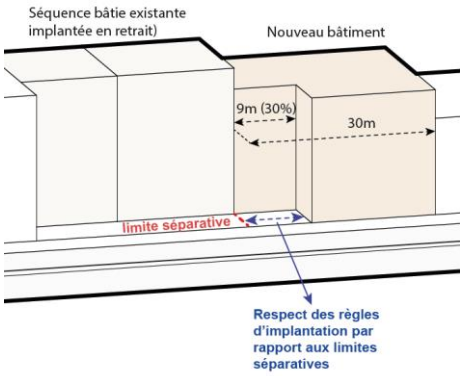
- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



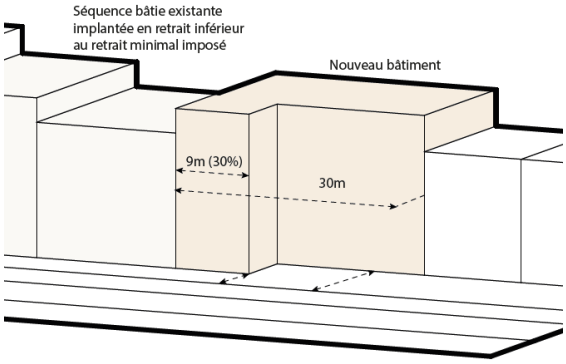
II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

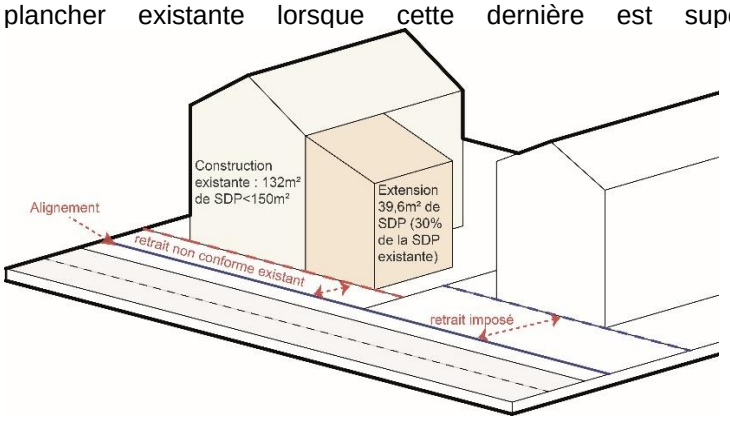


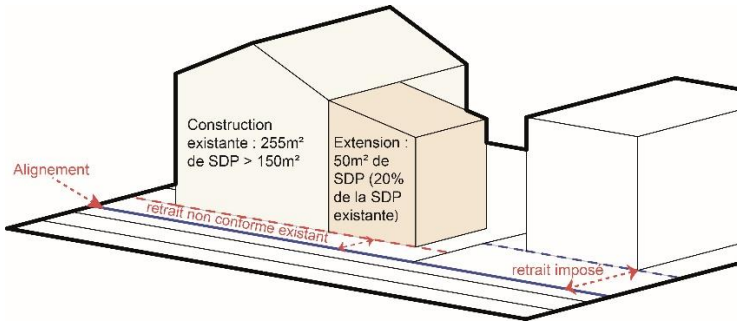
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
  - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





  - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,

- Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
    - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
    - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements

II.3.3.1.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies

créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*

graphique (entrée de légende)	
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux

d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
    - Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy, :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
    - A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil ;
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres**,** une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
        - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
        - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, …), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Le Raincy	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

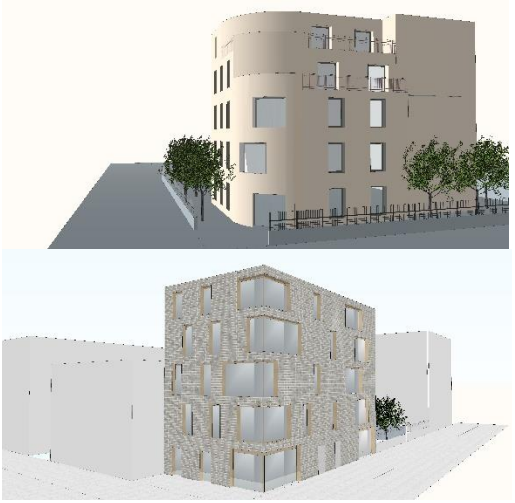
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,…).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

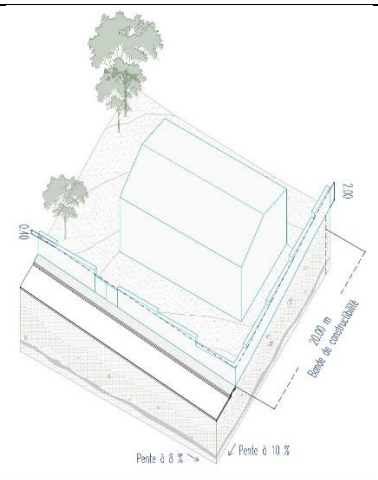
Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%.

	
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly sur Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne, Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive. -
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée

	d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

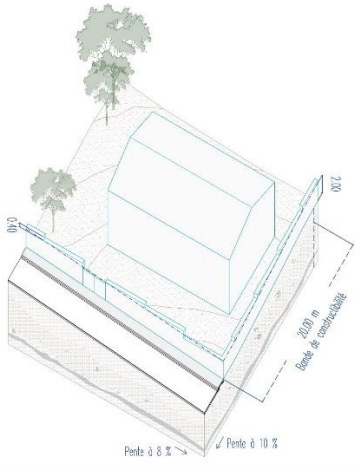
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.
La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UAp (zones de centres anciens)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
			fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et :

		- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité.. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées :

		- soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous

réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré , la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry Gargan et Montfermeil.

Pour la commune de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement.

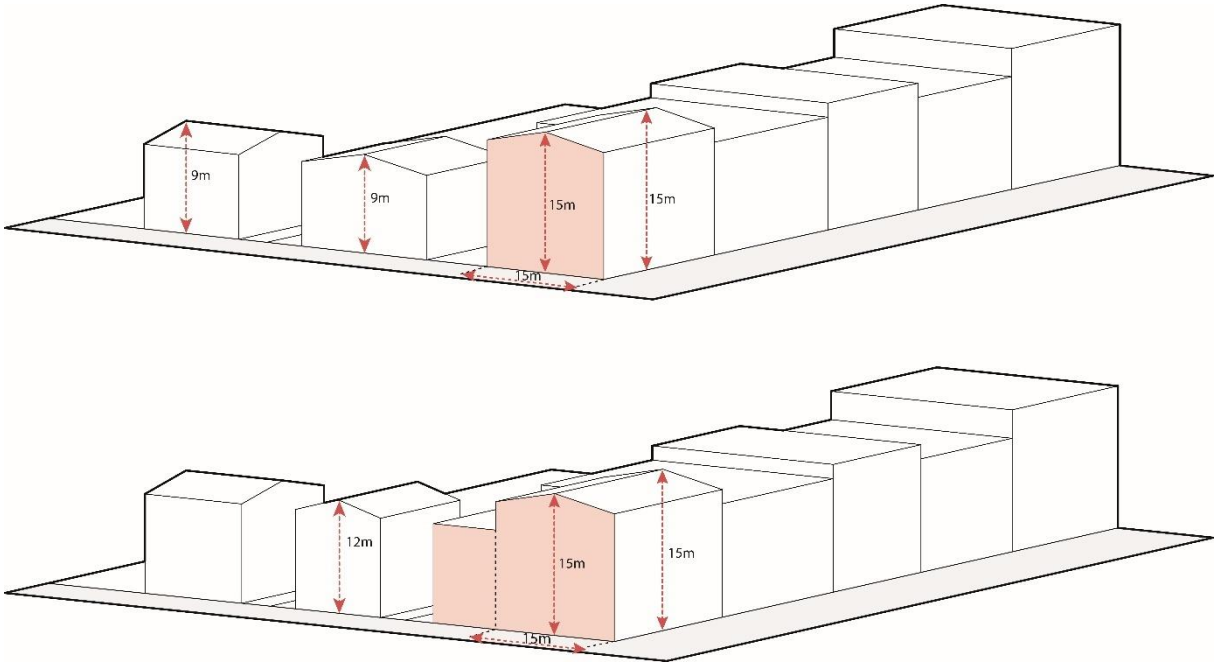
Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

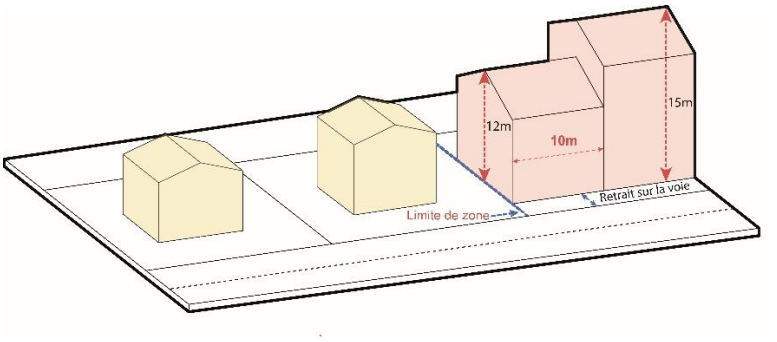
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

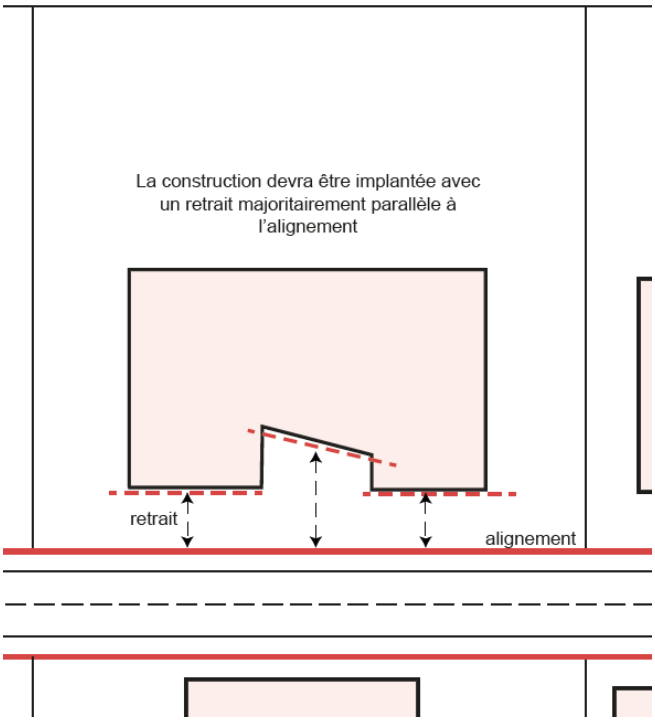
Dans toutes les communes, à l'exception de la commune de Montfermeil, la hauteur maximale de ces constructions respecte les dispositions du 3.2 relatives aux hauteurs maximales des constructions.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public).

	Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** Les constructions devront être implantées :*
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil

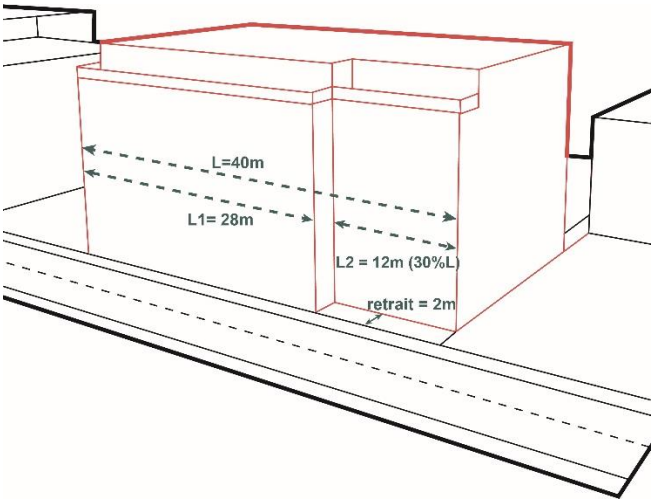
Sur la commune de Montfermeil, le long des voies dont la liste suit, les garages peuvent soit être implantés à l'alignement, soit observer un recul aussi important qu'il sera nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité :

- Rue du 8 mai 1945 : côté pair

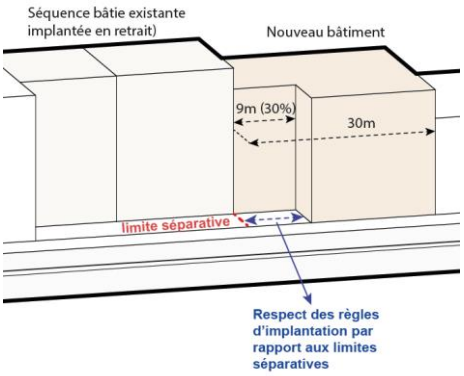
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade. Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.	

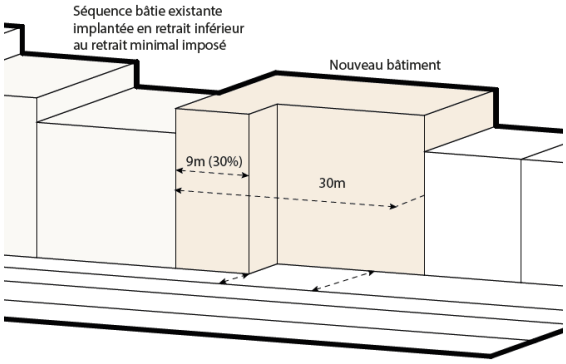
II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

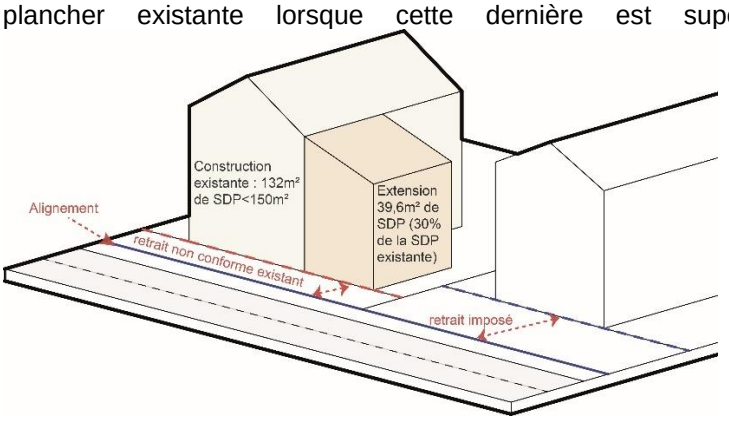


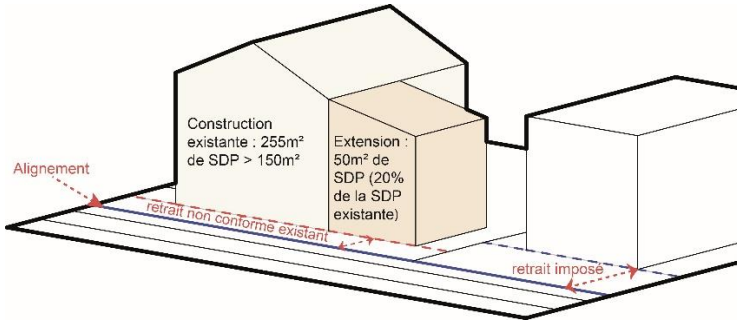
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne:
  - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





  - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises

publiques édictées par le présent règlement,

- Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
    - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
    - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*

(entrée de légende)	
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux

d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du centre ancien, une cohérence avec les bâtiments adjacents et la composition générale de l'ilot et de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- une inscription architecturale compatible avec le caractère patrimonial du centre ancien (matériaux, gabarit, rythme, décors, couleurs,…)
- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les proportions et le rythme des percements des constructions existantes devront être préservées en cas de rénovation.
Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur

à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
    - Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
    - A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres**,** une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
        - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
        - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, …), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison, de faible superficie, limitées à 20% au maximum de l'emprise au sol des constructions. Les toitures terrasses devront dans ce cas être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les façades de la construction devront respecter de manière générale les caractéristiques des centres anciens, et de manière particulière les façades avoisinantes.

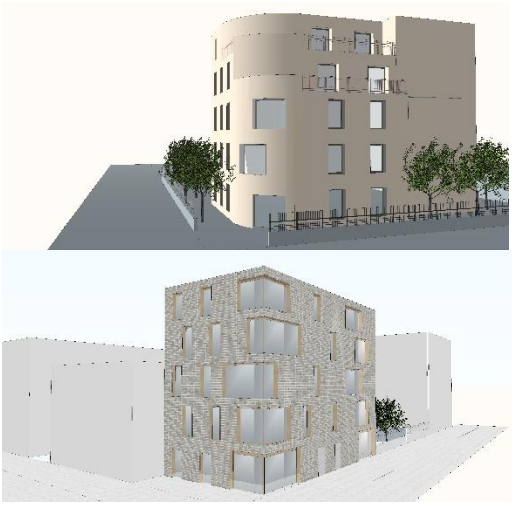
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,…) dans le respect des caractéristiques des centres anciens.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

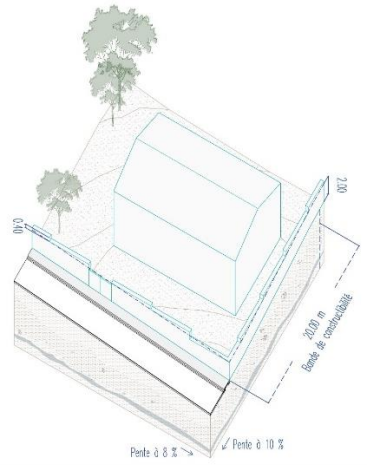
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite

	d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

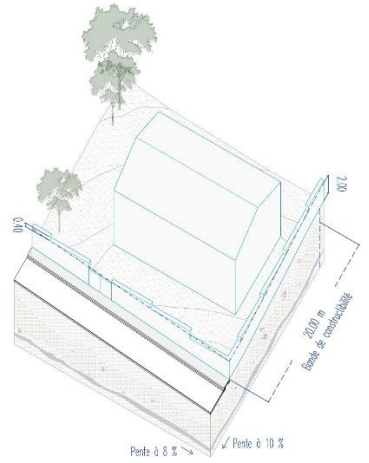
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;

- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.
Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur,

etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.
La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UB (zones intermédiaires)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
			terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration inférieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des**			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Dans les autres communes	Au sein de la commune de Montfermeil, les constructions à destination de l'industrie sont admises sont réserve d'être inférieure ou égale à 1000m² de surface de plancher.	
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des

	installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions relatives à la bande d'inconstructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale

En zone UB, au sein des communes de Gournay-sur-Marne, Rosny-sous-Bois et de Neuilly-Plaisance, aucune construction ou installation ne peut être édifiée dans la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale*, calculée à partir des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et autres équipements recevant du public,
- de l'implantation des annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
    - que le nombre d'annexes disposées ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
    - que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

1.4. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2, et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	**LR2** Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	**LR3** Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	- Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

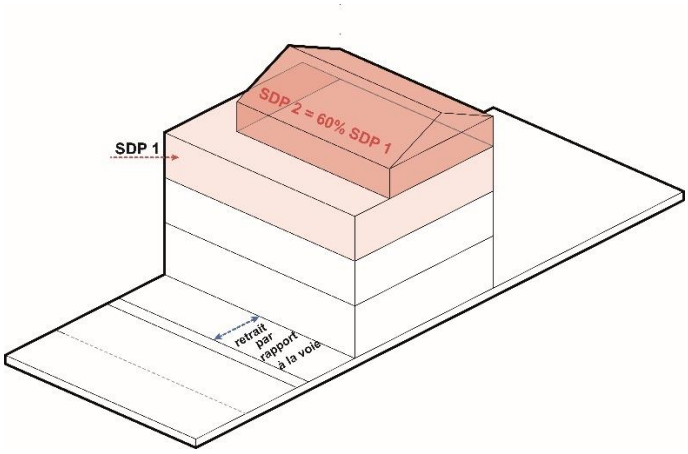
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la

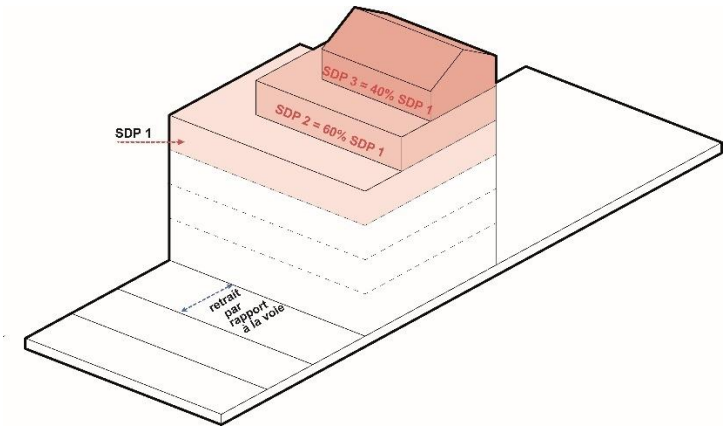
Bois, Coubron, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré, la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan , Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus. La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique. 
Dispositions applicables à la commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher

	correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables aux communes du Raincy, de Gournay-sur-Marne, de Montfermeil	Non réglementé.

3.2.4. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry-Gargan, Gournay-sur-Marne et Montfermeil.

Pour les communes de Livry Gargan et de Gournay-sur-Marne, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement

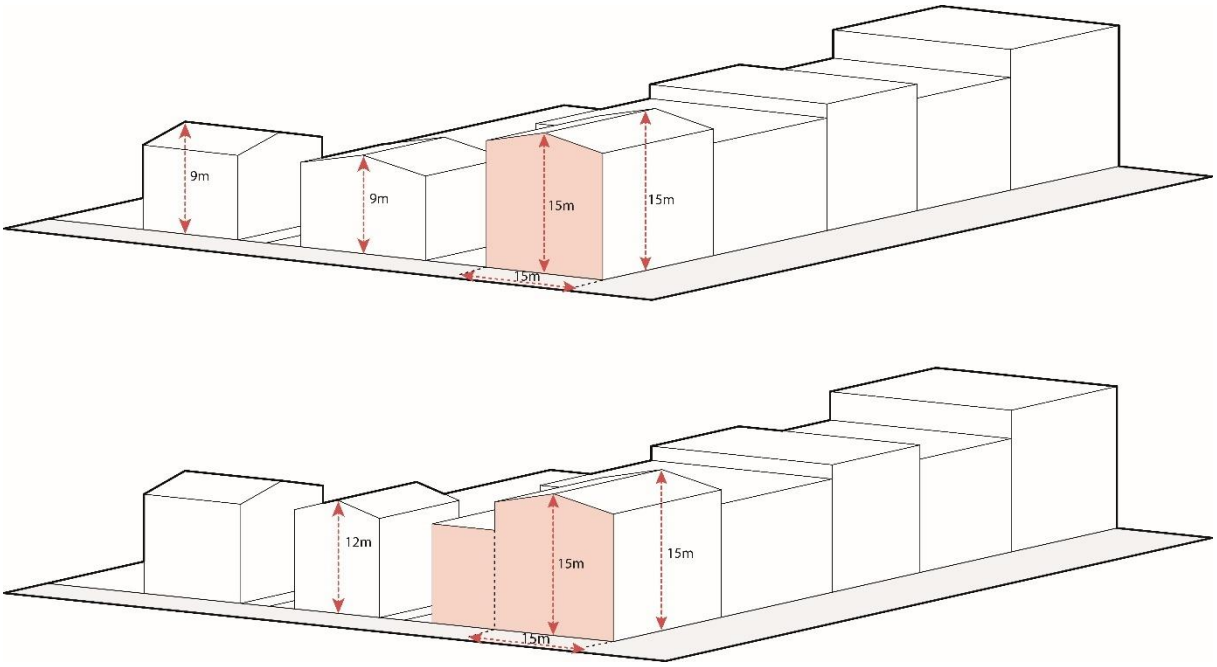
Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres

Pour les communes dans lesquelles la hauteur minimale du rez-de-chaussée est portée à 3,50m, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.5. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

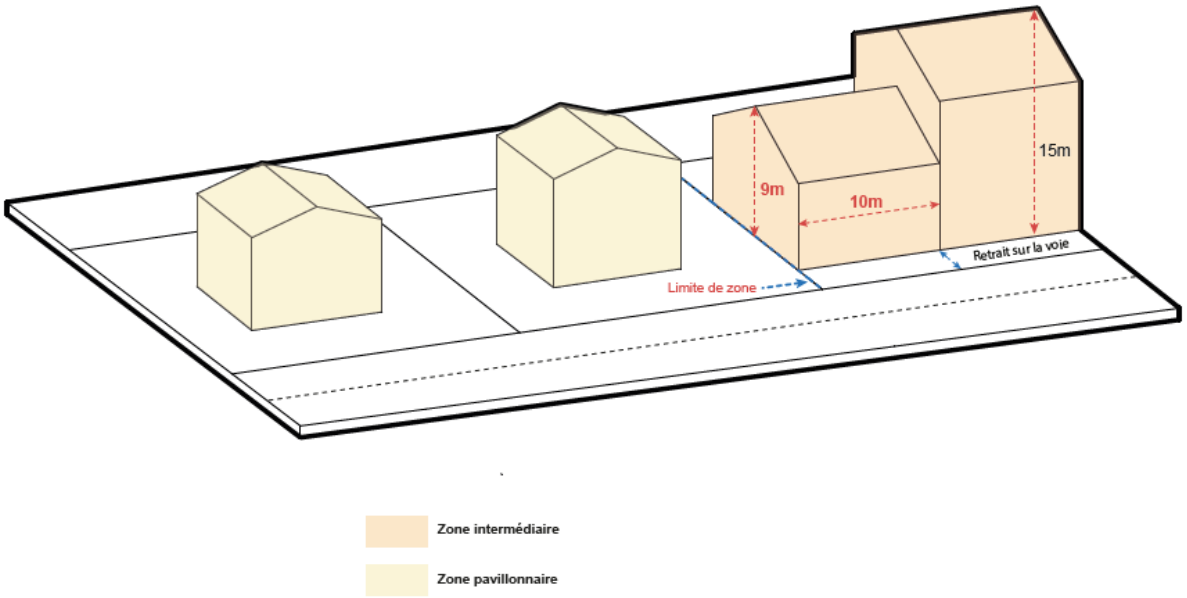
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.6. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 9 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles ou attique.



3.2.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.8. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

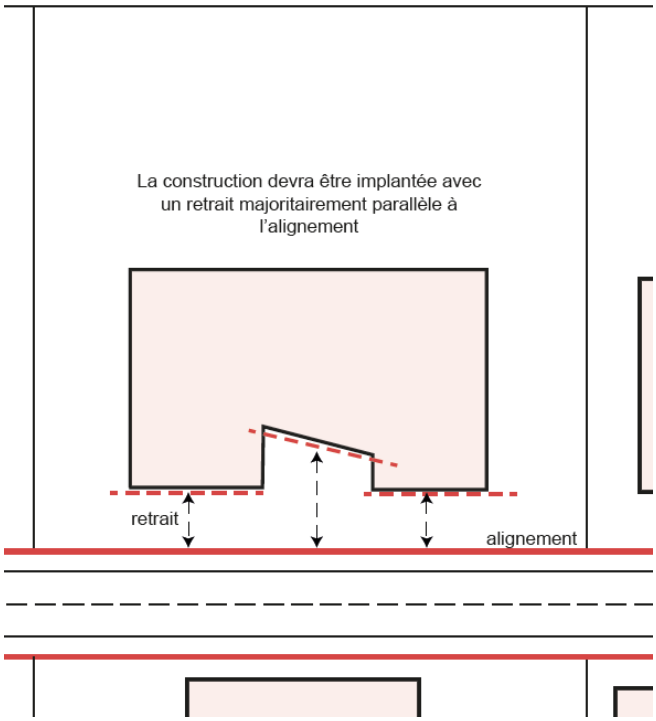
Dans toutes les communes, à l'exception des communes du Raincy et de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Rosny-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

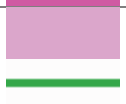
Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée

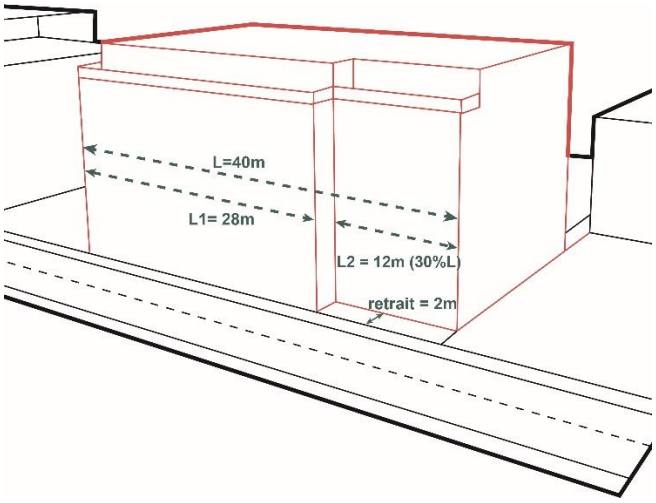
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

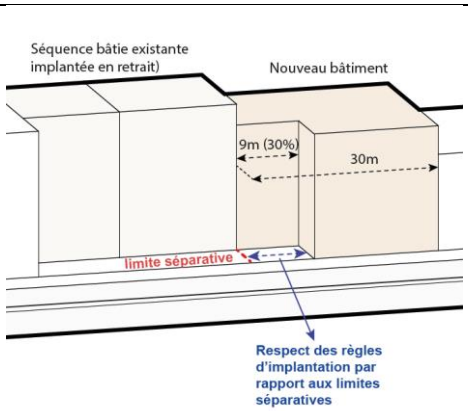
Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade. Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située	

perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.	

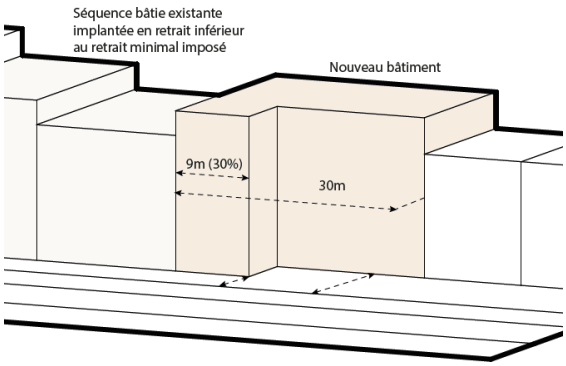
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- A l'exception de la commune de Gournay-sur-Marne, lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.



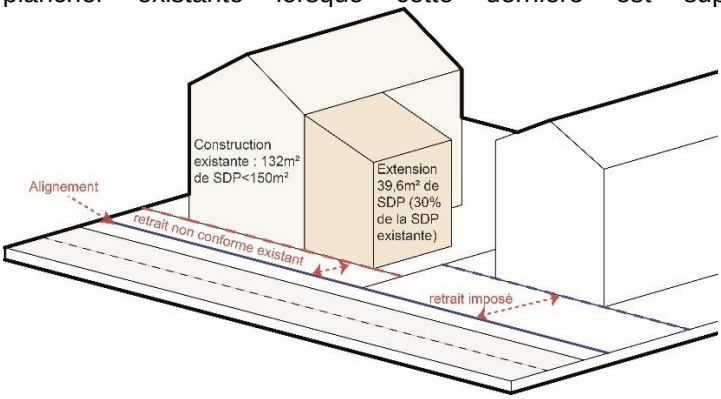
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

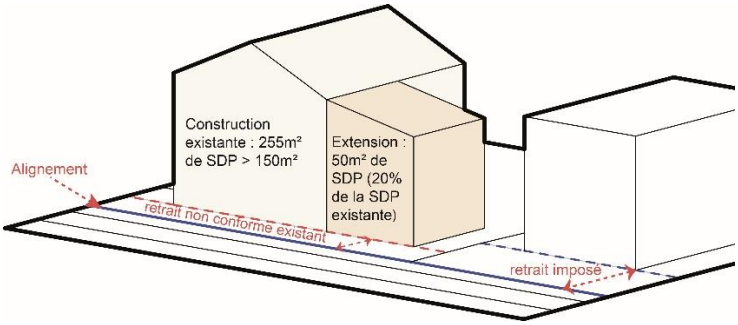
II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
  - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,

- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





  - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
  - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
  - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
    - Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.

  - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
  - A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
  - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres**,** une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
    - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
    - Et par la création d'un ou plusieurs retraits.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, …), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Le Raincy	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de

	pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Clichy-sous-Bois	Au surplus des dispositions applicables au sein des autres communes, la construction implantée dans la bande de constructibilité secondaire devra disposer d'une toiture à pentes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

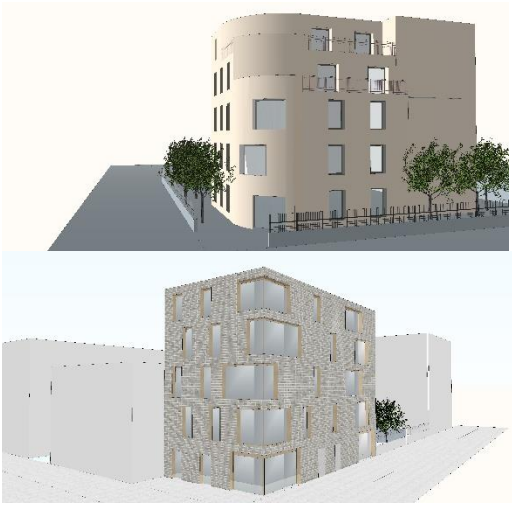
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,…).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

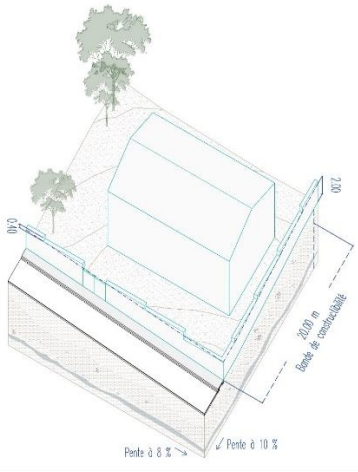
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne, Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive. -
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un

	espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

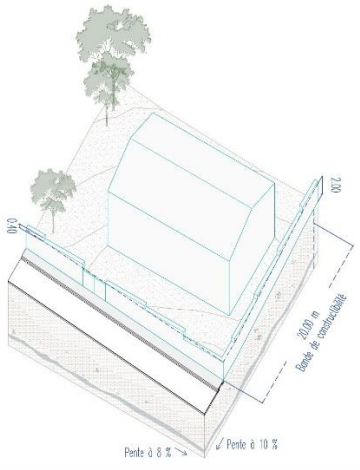
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver

	l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.
La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales..

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UC (zones pavillonnaires)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit Au surplus, au sein de la commune de Montfermeil et de Neuilly-Plaisance, les constructions à destination de l'habitation sont limitées à 250m² de surface de plancher par unité foncière.	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Au sein des communes du Raincy, de Pavillons-sous-Bois et de Villemomble	Dans les autres communes, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ;	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			- que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher	
	Restauration	Au sein des communes du Raincy, de Pavillons-sous-Bois, de Villemomble et de Clichy-sous-Bois.	Dans les autres communes, les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif	**Locaux et bureaux accueillant du**			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
et services publics	**public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Au sein de la commune de Pavillons-sous-Bois		
	Autres équipements recevant du public	Au sein des communes de Pavillons-sous-Bois et du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt			
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones ; - et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois	Dans les autres communes	Dans la seule commune de Noisy-le-Grand, le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé dans le secteur où la hauteur est limitée à 4 mètres en application de la carte 4.2.7 du règlement graphique.
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à	

	déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	

1.3. Dispositions relatives à la bande d'inconstructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée dans la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale*, calculée à partir des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et autres équipements recevant du public »,
- de l'implantation des annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
    - que le nombre d'annexes disposées ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
    - que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

Pour la commune de Gagny, pour les terrains dont la superficie est supérieure à 5000 m², la bande de constructibilité principale sera applicable à partir des voies et emprises publiques existantes ou à créer (voies nouvelles).

1.4. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2 et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

	LR3
	Dans la bande de constructibilité principale :
	- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum.
	- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² :
	  ○ une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum,
	  ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%,
	  ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%,
	  ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	
	Dans la bande de constructibilité secondaire :
	- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum.
	- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² :
	  ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum,
	  ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%,
	  ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%,
	  ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	
	Dans les terrains situés à l'angle de deux voies :
	- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum.
	- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² :
	  ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%,
	  ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%,
	  ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%,
	  ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

	LR4

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir  , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :

	- d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Pour les cas où le dernier niveau peut être traité en totalité en toiture terrasse au titre de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, le dernier niveau de la construction doit être traité en attique.

La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

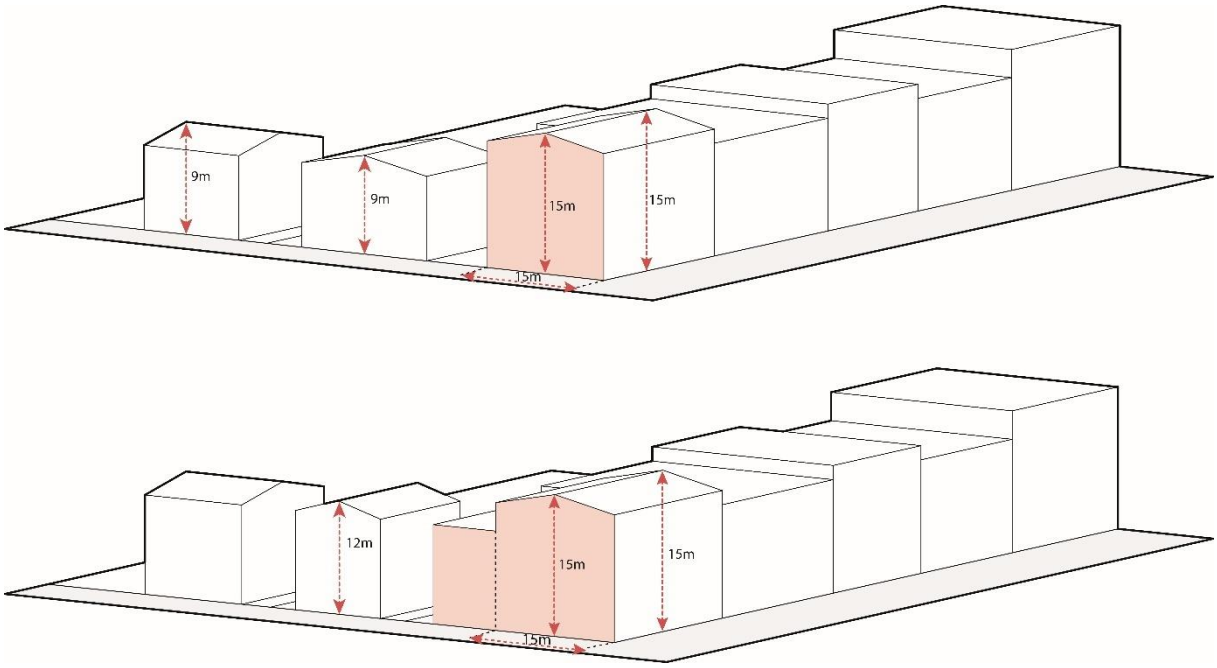
3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

En cas de création de surface de plancher à usage de commerce ou de changement de destination créant une surface de plancher à usage de commerce, la hauteur sous plafond des locaux commerciaux ne devra pas être inférieure à 3,50 mètres.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Au sein des communes de Le Raincy, Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale de ces constructions respecte les dispositions du 3.2 relatives aux hauteurs maximales des constructions.

Dans les autres communes, la hauteur maximale de ces constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches)

	Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil

Sur la commune de Montfermeil, le long des voies dont la liste suit, les garages peuvent soit être implantés à l'alignement, soit observer un recul aussi important qu'il sera nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité :

- Rue du Dr Calmette : numéros impairs
- Sente galle
- Rue du Dr Roux : numéros impairs
- Rue du Dr Laennec : numéros impairs
- Rue Curie : numéros impairs
- Sente du Pin
- Rue des Moulins : numéros pairs
- Vieux Chemin de Coubron
- Chemin de la Petite Montagne
- Chemin du Tour du Parc : coté impairs du 7 au 25
- Rue de la Fontaine Jean Valjean : coté impairs du 99 au 111
- Boulevard de l'Europe : côté pair du 60 au au 138
- Chemin du Clos Roger : côté pair du 180 au 184
- Chemin de la Côte du Change : côté pair du 2 au 86 et côté impair du 105 au 125
- Chemin de Groues

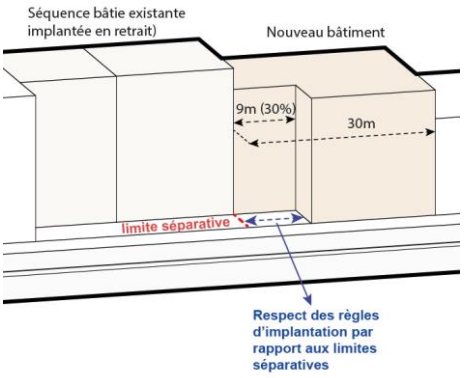
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- A l'exception de la commune de Gournay-sur-Marne, lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

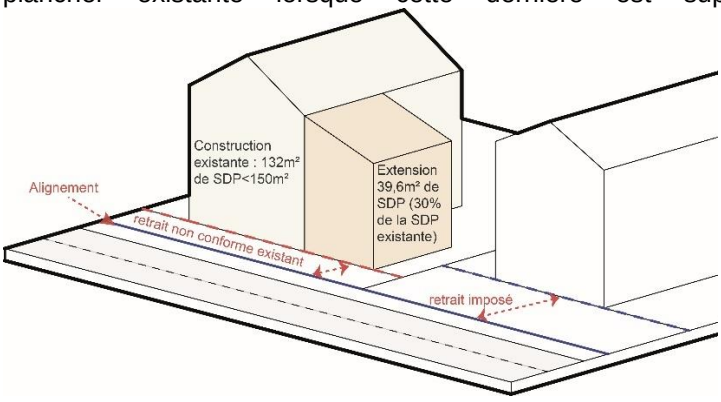
Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

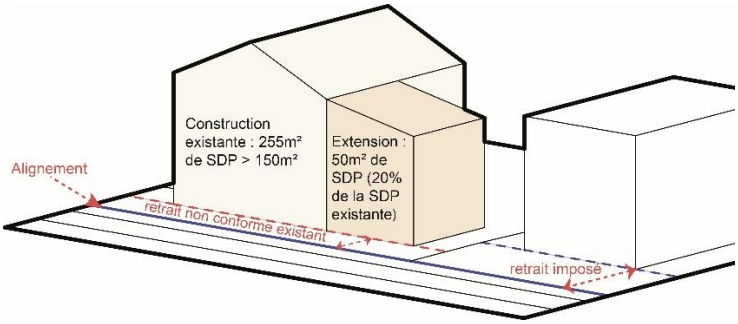


II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
- soit :
    - dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
        - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
        - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





    - ou dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
    - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
    - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront mis en œuvre :

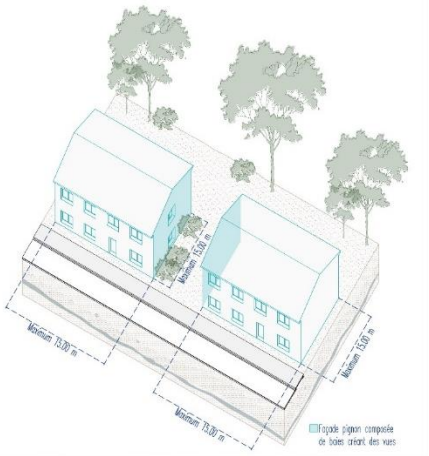
- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

En cas d'emploi de matériaux, de type châssis fixe ou pavé de verre, destinés à éclairer l'intérieur des constructions, leur disposition, leurs dimensions et leur composition devront être en harmonie avec celle des autres percements et traitées avec le même soin.

Pour les habitations, si le stationnement des véhicules à 4 roues est assuré à l'intérieur de la construction principale, une seule ouverture servant d'accès (fermée ou non par une porte) sera admise.

Chaque façade de la construction devra présenter une longueur inférieure ou égale à 15 mètres.
Les constructions fractionnées en application de l'alinéa précédent devront être indépendantes les unes des autres. Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.



4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures doit respecter les dispositions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes du Raincy	La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°
Dispositions applicables au sein des autres communes	La pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°

A l'exception des communes de Neuilly-Plaisance, du Raincy, de Neuilly-sur-Marne et de Gournay-sur-Marne, les toits à la Mansart ne pourront pas être réalisés au troisième niveau de la construction.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Dans toutes communes à l'exception de Neuilly-Plaisance, les toitures monopentes sont interdites sauf :

- pour les projets innovants et/ou de qualité ;
- ou lorsqu'elles concernent des attiques ou des annexes.

Dans la commune de Neuilly-Plaisance, les toitures mono-pentes sont interdites sauf :

- aux annexes telles que définies aux dispositions communes,
- aux vérandas,
- aux constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- aux extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6 mètres.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, …), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites sauf :
- pour les projets d'expression contemporaine innovants et de qualité ;
- lorsqu'elles concernent des éléments ponctuels de liaison notamment ;
- en cas de recours à un procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Villes concernées	Règle applicable

Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Gagny, Livry-Gargan, Le Raincy, Clichy-sous-Bois, Villemomble	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse. Au surplus, au sein de la commune de Villemomble, en cas d'extension non visible depuis l'espace public et accolée à la construction principale n'excédant pas le rez-de-chaussée et inférieur ou égal à 20 m², la toiture terrasse est autorisée.
Dispositions applicables au sein de des communes de Gournay-sur-Marne et de Montfermeil	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.
Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur…).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs' d'une construction ou' d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux,'qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,…).

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en cohérence avec les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

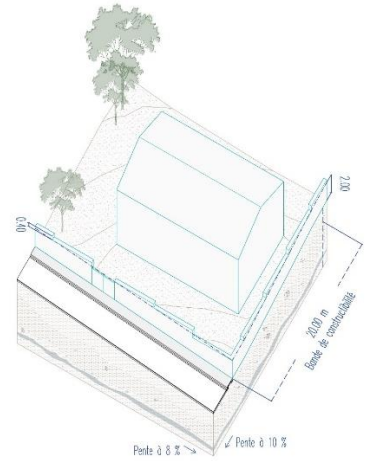
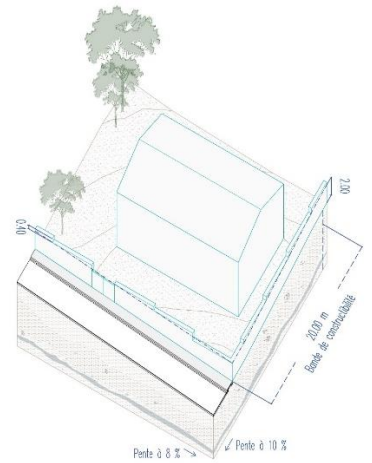
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un

	espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

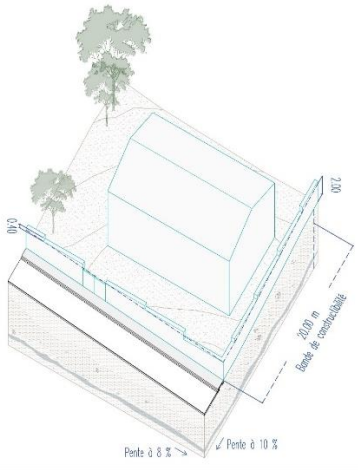
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée su' l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

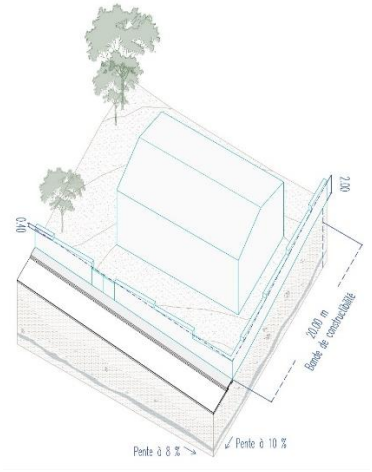
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles d' l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver

	l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.
Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite fa ne ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 5 mètres.
Dispositions applicables au sein de la commune de Pavillons-sous-Bois et de Neuilly-sur-Marne	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3m et supérieure à 3,5 mètres.
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres. La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales suivantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UG (zones de grands collectifs)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Dans les autres communes, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
			voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m2 de surface de plancher	
	Restauration		Dans les autres communes, les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m2 de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m2 de surface de plancher	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition : - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, - qu'ils soient situés sur le même terrain - et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux	

	travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont

autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

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

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

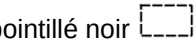
La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « Plan des hauteurs », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir  , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

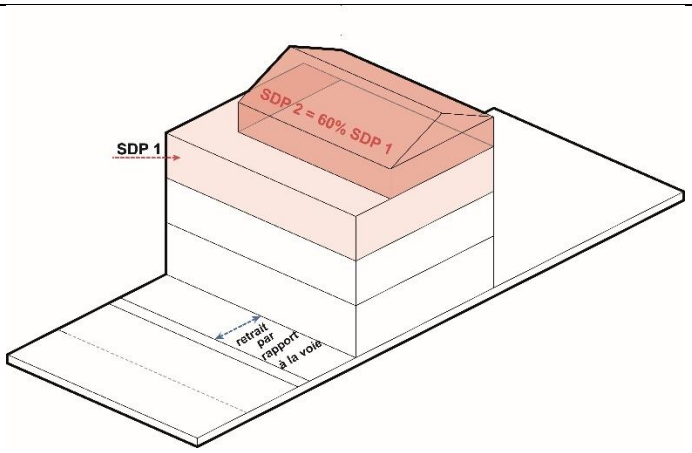
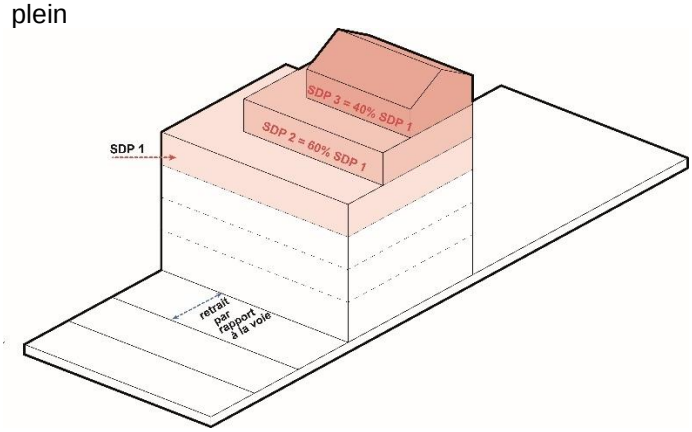
II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés ; - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés.
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Gagny, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus. La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique.

	 Au surplus, lorsque la construction repose sur 7 niveaux (soit à partir du R+6), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein
Dispositions applicables à la commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables à la commune de Montfermeil	Non réglementé

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 mètres à l'exception des communes de Livry-Gargan et de Montfermeil.

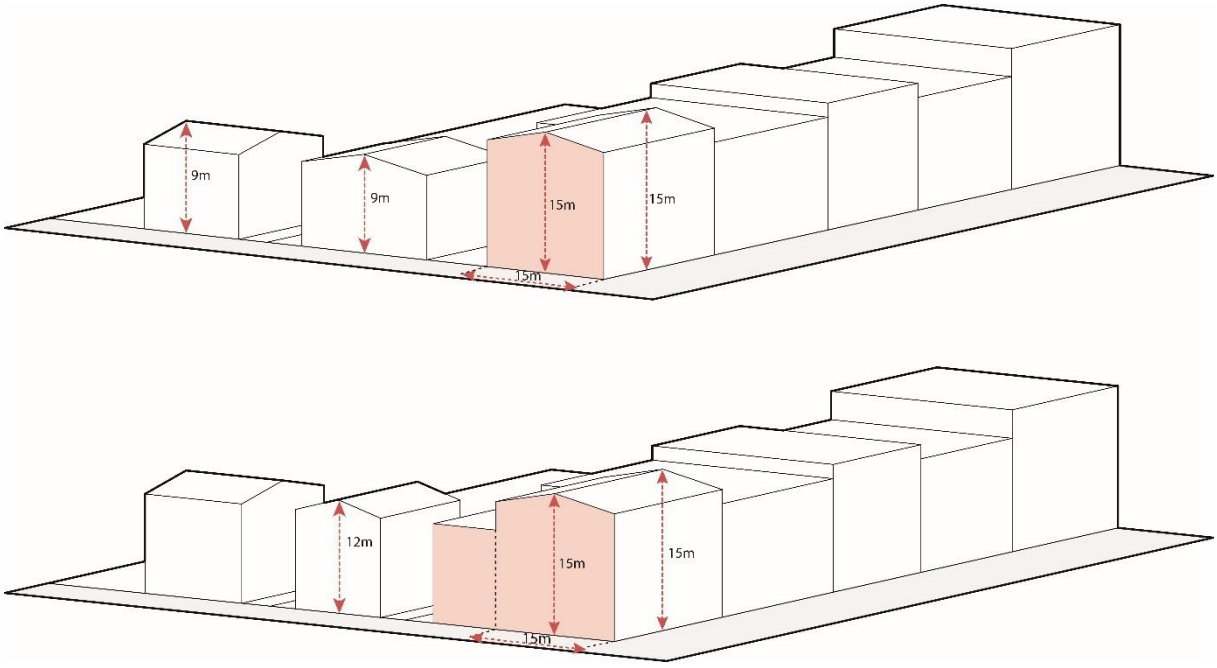
Pour les communes de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 m pour les seules constructions implantées à l'alignement. Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

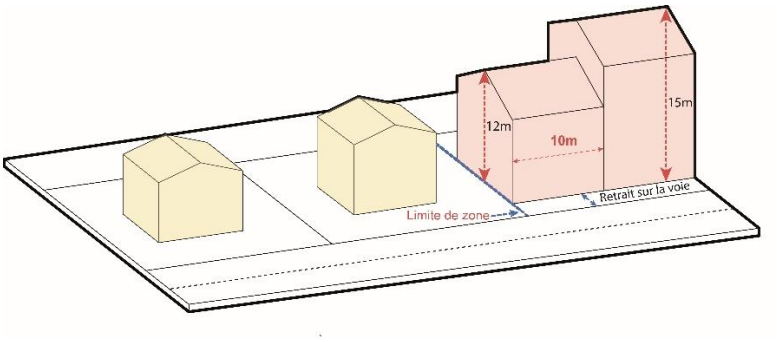
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures
- Les structures indépendantes de la structure du bâtiment permettant de créer des balcons et des terrasses aux logements existants.

Pour la commune de Montfermeil, les balcons sont admis uniquement à partir du second étage.

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement

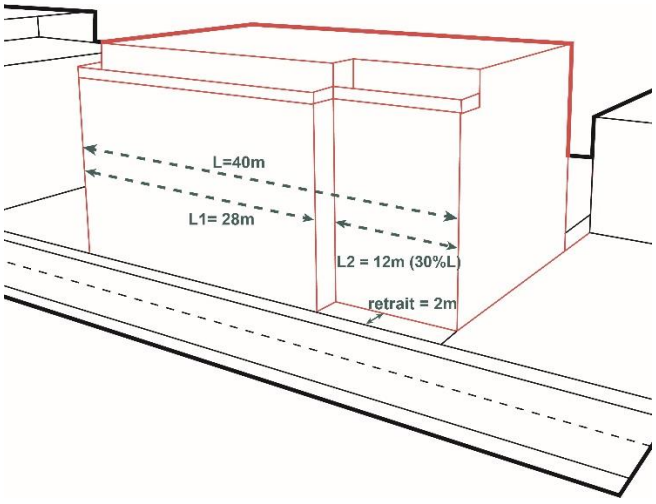
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

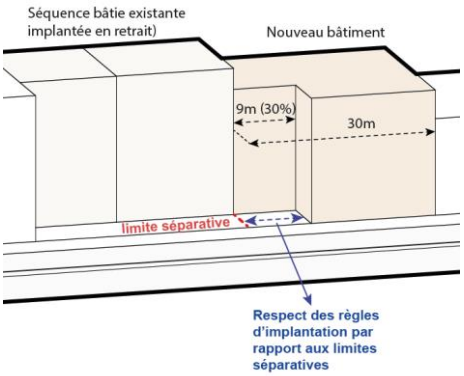
II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade. Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.	

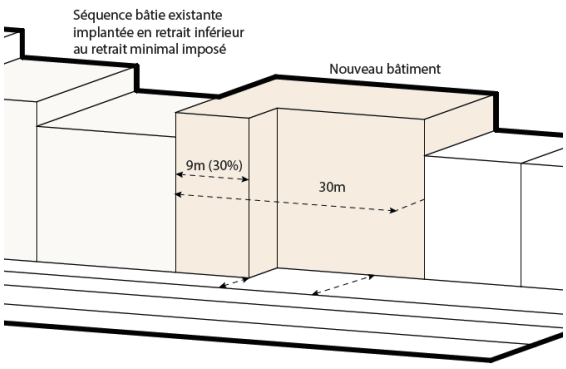
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

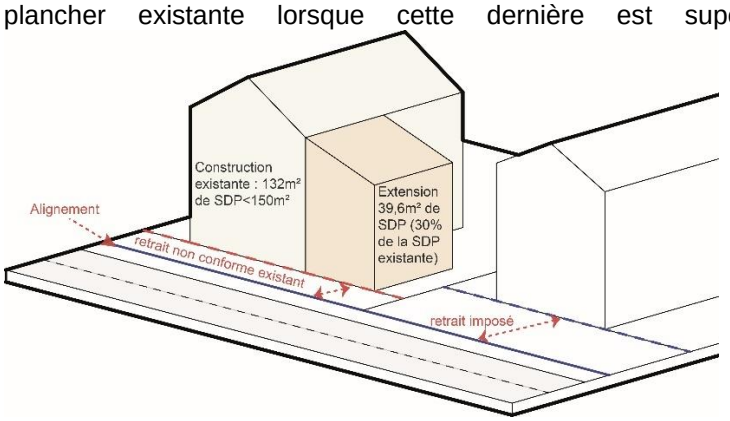


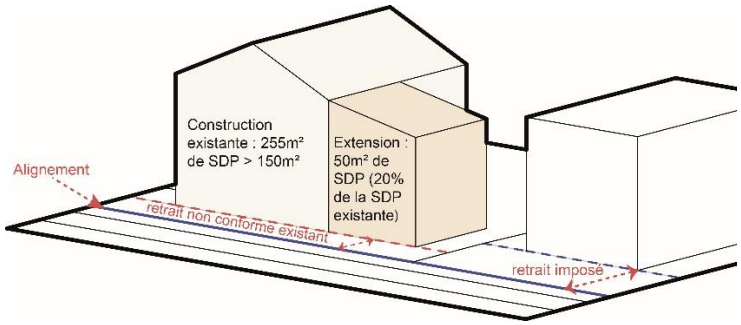
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
    - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
        - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
        - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





    - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
    - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
    - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
    - Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction

devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
    - Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
    - A partir de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
    - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres**,** une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
        - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
        - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, …), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron,	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement

	masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

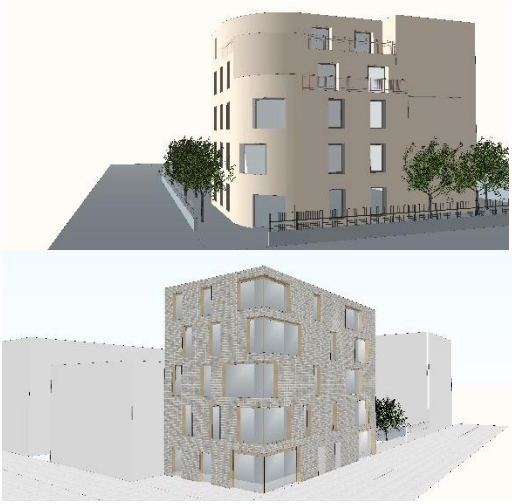
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,…).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

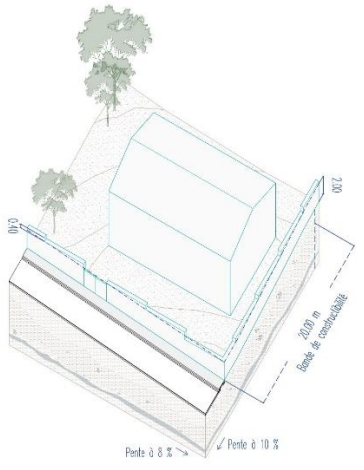
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m,

	surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

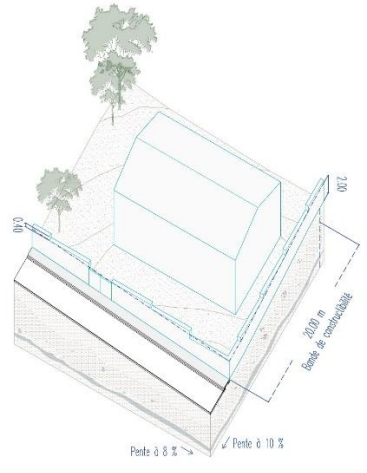
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable

Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines,, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.
La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UF (zones d'activités économiques)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Au sein de la zone UF et de ses secteurs, à l'exception du secteur UFa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous-condition : - qu'elles soient strictement nécessaires aux besoins de l'activité économique (surveillance, maintenance et gestion des installations d'activités économiques) ; - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités ; - dans la limite de 90 m² de surface de plancher	Au sein du seul secteur UFa
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Au sein du secteur UFi, les constructions à destination du commerce et des activités de services sont admises, dans la limite de 500m² de surface de plancher.	Au sein de la zone UF et de ses secteurs, à l'exception du secteur UFi
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Au sein des communes de Montfermeil et Clichy-sous-Bois		**Dans les autres communes**
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Au sein des communes de Montfermeil, Villemomble et Clichy-sous-Bois		**Dans les autres communes**
	Autres équipements recevant du public	Au sein des communes de Montfermeil, Villemomble et Clichy-sous-Bois		**Dans les autres communes**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Au sein du secteur UFc et du secteur UFa		**Au sein de la zone UF et des secteur UFi et UFp**
	Entrepôt		Au sein du secteur UFi, les constructions à destination de l'entrepôt sont admises à	**Dans les autres cas**

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			condition que leur surface n'excède pas 500m². Au sein de la zone UF et du secteur UFp, au sein de la commune de Livry-Gargan, Les-Pavillons-sous-Bois, Gagny, Villemomble, Rosny-sous-Bois et Vaujours, les constructions à destination de l'entrepôt sont admises à condition que leur surface n'excède pas 2000m². Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et

		installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés sous condition : - De ne pas être visibles depuis l'espace public et cachés ; - De la mise en place de dispositifs contrant l'infiltration des matières dans le sol - et que les matériaux stockés soient des matières premières nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ou des produits à la vente.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois	Uniquement à Noisy-le-Grand	Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé en zone UF et ses secteurs, à l'exception de : - Neuilly-Plaisance, où le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé uniquement au sein de l'aire d'accueil dédiée aux gens du voyage, dans la zone UF - Noisy-le-Grand.
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement à l'exception : - de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. - et du secteur UFp, où les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement sont autorisées	Sont admises les installations soumises à déclaration préalable à condition : - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ; - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ; - ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Sont aussi admis l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment
	- 20%

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :*
	○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

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

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La hauteur maximale des constructions est fixée à * :*
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une bande de constructibilité principale*, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

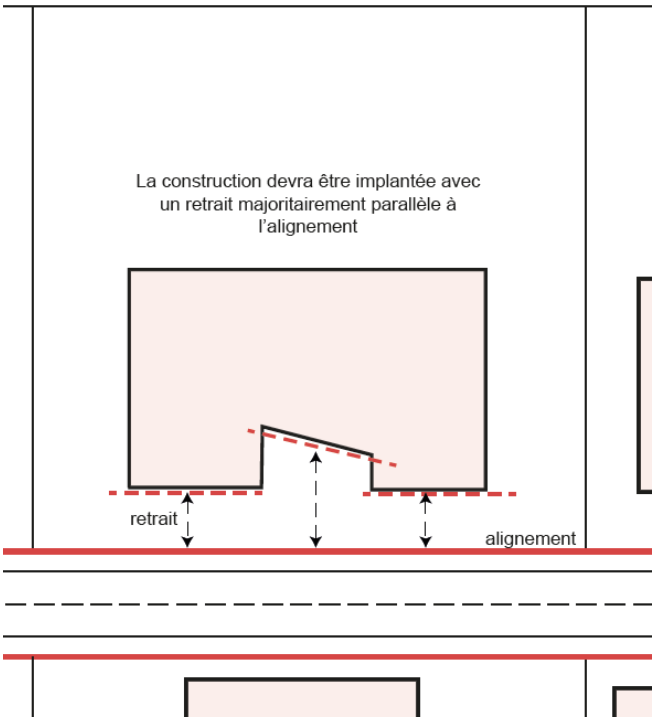
Dans toutes les communes à l'exception de la commune de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



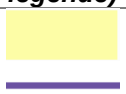
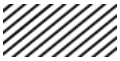
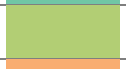
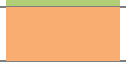
L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :*** *Les constructions devront être implantées :*
Marge de recul se substituant à l'alignement	
- - - - - - - - -	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	

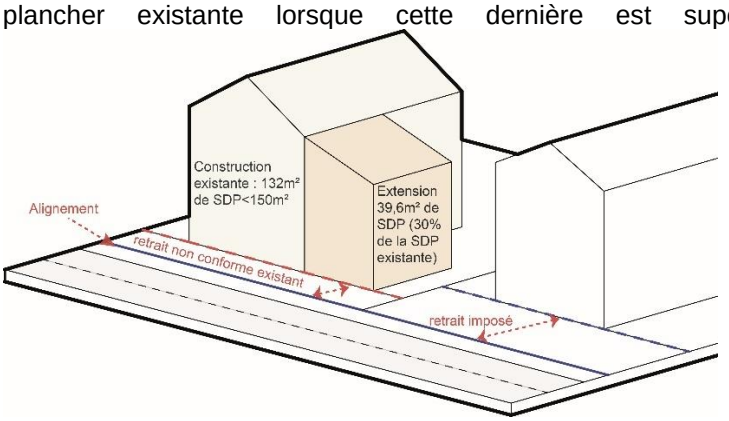
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** Les constructions devront être implantées :*
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

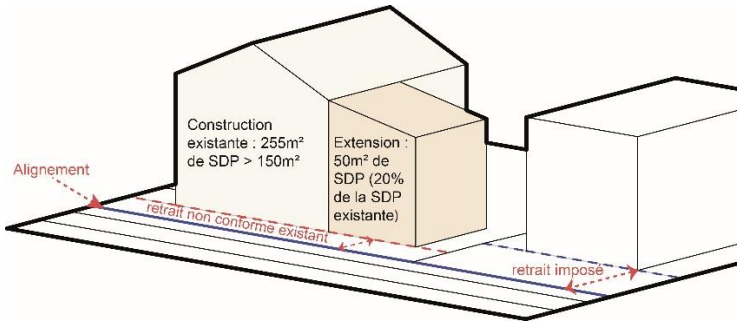
Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
    - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
        - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
        - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





    - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
    - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
    - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
-

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	***Disposition applicable :** La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :*
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux construction existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Volumétrie et rythme du bâti

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2.2. Traitement des toitures

III.4.2.2.1. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien ; lorsqu'ils ne sont pas affectés à du stationnement. En cas d'extension de constructions existantes, l'exigence minimale de 60% ne s'applique que sur la superficie de l'extension projetée.

III.4.2.2.2. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Pour les communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble et Rosny-sous-Bois, un bonus de hauteur de 0,30 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive. -
Dispositions applicables à la commune de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. Le mur bahut peut être doublé d'une haie vive et/ou d'un festonnage.
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux

	pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée , sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Pour les communes de Clichy-sous-Bois et Rosny-sous-Bois, un bonus de hauteur de 0,30 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.
Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UV (zones urbaines vertes)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions et locaux destinés à l'habitation ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone, dans la limite de 90 m² de surface de plancher et inséré dans le bâtiment à vocation d'équipement	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Les constructions et locaux destinés aux lieux de culte ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Autres équipements recevant du public		Les constructions et locaux destinés aux autres équipements recevant du public ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations existantes.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt			

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la

		seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.	Sont admises les installations soumises à déclaration préalable à condition : - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ; - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ; - ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Sont aussi admis l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

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

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.2. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UE (zones de grands équipements)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont règlementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	**Logement**		Les constructions et locaux destinés à l'habitation ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone, dans la limite de 90 m² de surface de plancher et inséré dans le bâtiment à vocation d'équipement	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**			
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	

Destinations des constructions	*Sous-destinations des constructions*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions*	*Autorisées sans conditions*
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés à l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**			
	Entrepôt		Les constructions et locaux destinés aux entrepôts ne sont admis que s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Bureau		Les constructions et locaux destinés aux bureaux ne sont admis que s'ils sont	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures sont autorisés sous condition d'être nécessaires

		à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE		Sont admises les ICPE soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition que les nuisances et dangers générés par l'activité puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
    - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

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

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative est aveugle* ou non composée de baies créant des vues*, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Lorsque la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative est composée de baies créant des vues*, la distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites latérales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Volumétrie et rythme du bâti

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2.2. Traitement des toitures

III.4.2.2.1. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

III.4.2.2.2. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,50 mètres.

La clôture doit respecter la déclivité des terrains. Il n'est pas admis de bonus de hauteur.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive. -
Dispositions applicables à la commune de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en

	maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. Le mur bahut peut être doublé d'une haie vive et/ou d'un festonnage.
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée , sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;

- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,50 mètres.

La clôture doit respecter la déclivité des terrains. Il n'est pas admis de bonus de hauteur.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boites aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, …) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

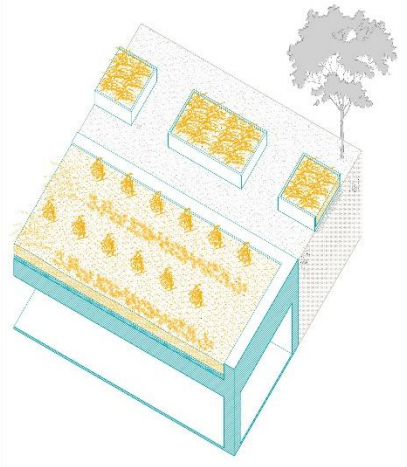
LEXIQUE

ACCES

Limite franchissable entre le terrain et la voie qui le dessert.
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.

AGRICULTURE SUR DALLE, HORS SOL ET SUR BACS

Activité de production de cultures agricoles, potagères… dont les plantes et leurs racines reposent dans un milieu reconstitué, composé de terre ou d'autres types de substrat, détaché du sol. L'activité peut ainsi se pratiquer à l'aide de plusieurs dispositifs techniques comme des bacs posés sur le sol principal.



AGRICULTURE URBAINE

Activité vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne.
Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs ;
- Qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs ;
- Qui peut faire appel à plusieurs systèmes de production : agriculture biologique, permaculture, agroforesterie, etc…

L'activité peut se pratiquer en pleine terre, sur des espaces sur dalles ou en toitures, ou bien hors sols en bacs de culture.
L'agriculture urbaine a plusieurs objectifs : participer à la sécurité alimentaire des ménages, fournir des aliments frais, créer des emplois, recycler certains déchets urbains, valoriser des espaces en leur procurant un usage, etc.

ALIGNEMENT

Le terme « **alignement** » au sens du présent règlement, désigne la limite actuelle ou future (projetée via un alignement ou une marge de recul, une opération d'aménagement ou un emplacement réservé pour élargissement de voirie) entre une propriété et une voie ou emprise publique.
En cas de voie privée ouverte à la circulation publique, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui n'est pas constitutive de surface habitable, ni à usage d'activités. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

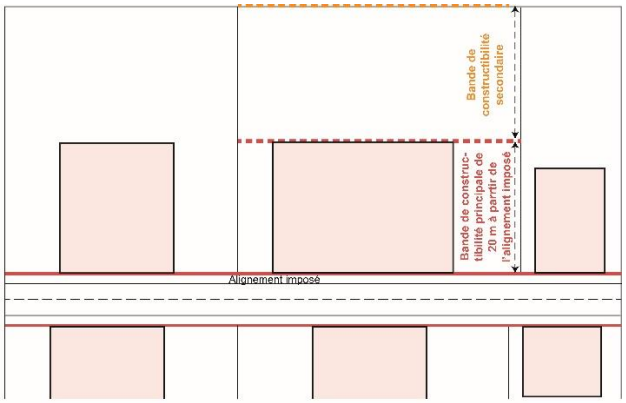
ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction, de dimension inférieure au niveau immédiatement inférieur.

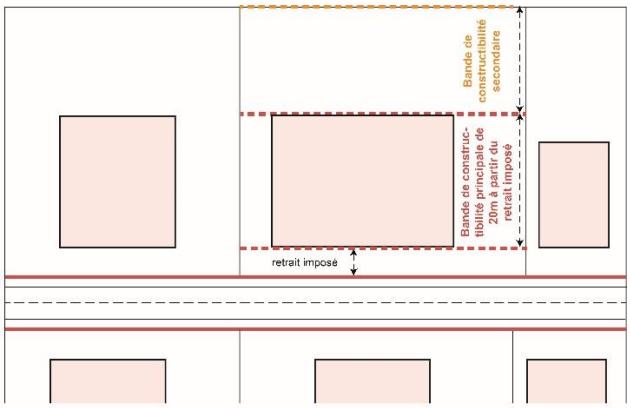
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

La bande de constructibilité principale est constituée des vingt premiers mètres comptés perpendiculairement à la voie à partir :

- De l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue lorsque l'implantation à l'alignement est imposée, ou de la marge de retrait imposée pour les communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble ; ainsi que pour les communes de Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan en dehors des zones UC pour ces deux dernières communes.



- De l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, pour la commune du Raincy, ainsi que pour la zone UC des Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan



La bande de constructibilité secondaire représente la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale.

COEFFICIENT D'ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE

Le coefficient fixe une obligation de maintien des arbres existants ou de maintien et création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : surface au sol artificialisée mais végétalisée, surface végétalisée en toitures…
Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

COMBLES

Les murs droits rejoignant les pans de toit ne doivent pas dépasser 1 mètre à partir du plancher du dernier niveau.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les rampes d'accès aux constructions et les piscines découvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

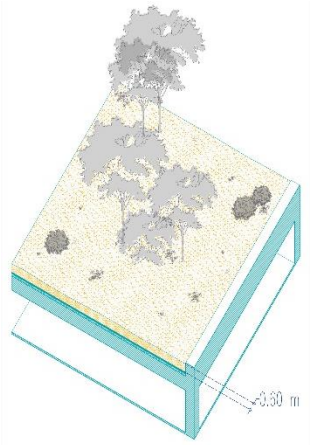
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, aire de stationnement public…). Les limites avec les terrains accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics sont considérées comme des limites séparatives.

ESPACES LIBRES

Espace non occupé par des constructions, correspondant soit aux espaces de pleine terre ou de surfaces éco-aménagées, soit à des espaces minéraux perméables liées aux circulations, stationnements, etc.

ESPACES VERTS SUR DALLE

Espace situé au-dessus d'un ouvrage enterré devant comprendre un substrat composé de terre végétale d'une épaisseur minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante.



ESSENCES LOCALES

Il s'agit d'espèces indigènes (naturellement présentes sur le territoire) et communes (régulièrement présentes dans la région naturelle concernée).

EXTENSION

Est considérée comme extension toute construction accolée et/ou surélevée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain. L'extension doit disposer d'un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FACADE COMPOSEE DE BAIES CREANT DES VUES

- Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue ou à l'aération d'un bâtiment
- La limite externe des balcons, des terrasses et des loggias est assimilée à une baie constituant des vues, lorsque ces éléments sont situés à partir de 0,60m de hauteur et sauf s'ils sont équipés de dispositifs pares-vues.

FACADE COMPOSEE DE BAIES NE CREANT PAS DE VUES

Sont assimilées à <u>des façades composées de baie ne créant pas de vues</u> :

- Les jours de souffrance (Les jours de souffrance sont des ouvertures fixes qui doivent uniquement laisser passer la lumière mais ni l'air ni le regard),
- Un mur comprenant des parties translucides laissant passer la lumière sans permettre de distinguer nettement le contour des objets (de type pavés de verre, verre sablé ou dépoli, en dehors de tout dispositif de films amovibles),
- Les baies ouvrantes à ouvrage transparent dont l'allège se situe au rez-de-chaussée à 2,60m et pour les étages supérieurs à 1,90m au-dessus du plancher fini.
- Les balcons dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

GABARIT

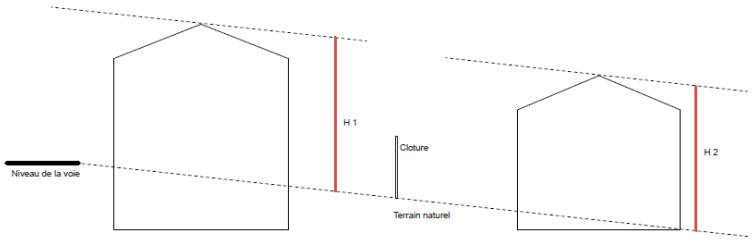
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Sont considérés comme un niveau les sous-sols, rez-de-jardin et autres niveaux semi-enterrés lorsque leur façade émergeante est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

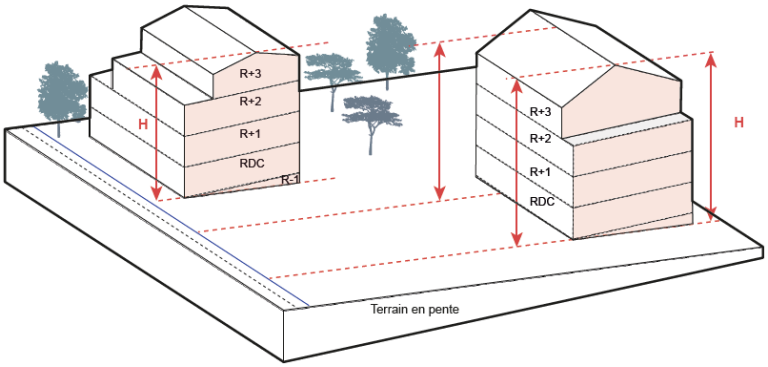
Au sein des enveloppes du PPRi de la Marne, le ou les niveaux en-dessous des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) ne sont pas compatibilisés comme tels.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
Les installations techniques de même que les pergolas sont exclues du calcul de la hauteur.



Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

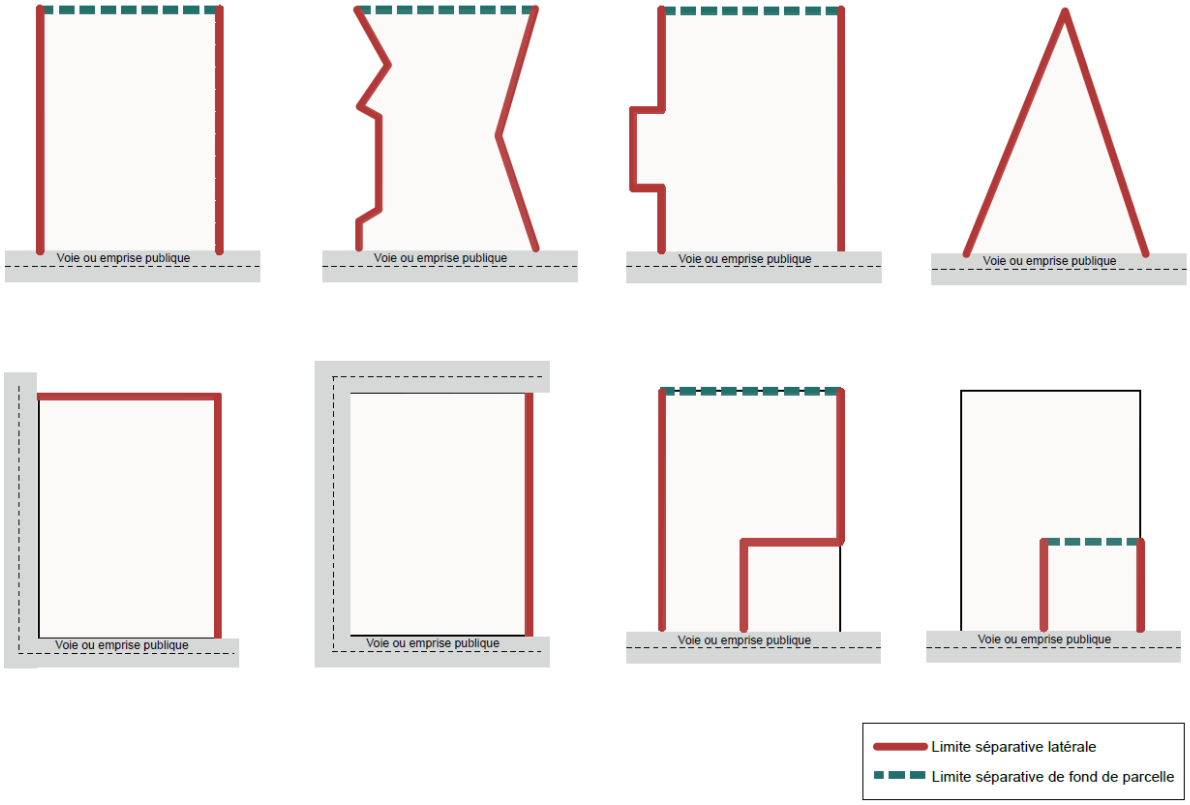


Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont des limites qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, et sont situées à l'opposé de celui-ci.
Les limites séparatives de fond de terrain sont des limites qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement et sont situées à l'opposé de celui-ci.



MARGE DE RECUL

La marge de recul, au sens du présent règlement, désigne l'alignement projeté (projeté via un alignement ou une marge de recul, une opération d'aménagement ou un emplacement réservé pour élargissement de voirie).

MARGE DE RETRAIT

La marge de retrait, au sens du présent règlement, désigne le retrait imposé aux constructions comptée à partir de l'alignement.

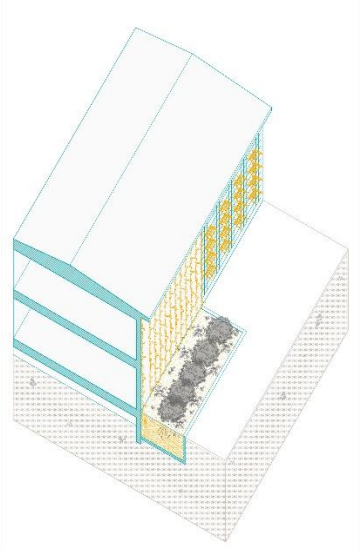
MUR AVEUGLE

Les murs aveugles sont des murs non percés de baies.

MUR VEGETALISE

Deux types de murs végétalisés peuvent être distingués :

- le mur végétalisé « traditionnel » sur lequel poussent des plantes grimpantes telles que la vigne vierge, le lierre ou bien le chèvrefeuille, etc ;
- le mur végétalisé plus ou moins « artificiel » composé de murs modulaires ou d'ossatures souvent irrigués et nécessitant une ingénierie spécifique ; ils créent des écosystèmes verticaux dans un but d'écologie urbaine mais aussi esthétique voire parfois artistique.



OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Pour qu'un projet présente les caractéristiques d'une opération d'aménagement, il est nécessaire :

- Que l'objectif poursuivi réponde à l'un des objectifs visés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;
- Que le projet implique une intervention sur le foncier ;
- Que le projet nécessite la réalisation d'équipements publics, et en premier lieu de viabilité ;
- Qu'un objectif urbain soit poursuivi, induisant un projet d'une certaine ampleur ;

…le tout en vue de la création de terrains à bâtir en vue de l'édification de constructions. *(Source : cabinet d'avocats FIDAL)*

PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES EN SERVICE REPEREES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

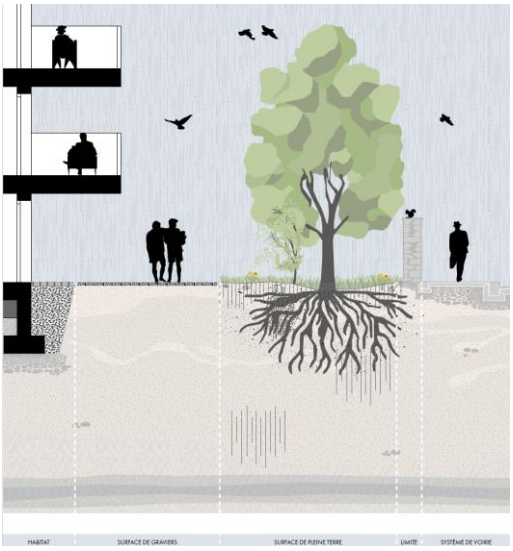
Cercle de 500 mètres de rayon tracé autour des gares existantes de transport en commun lourds : RER, trains de banlieue, métro, tramway, Tzen, etc repéré au document graphique « 4.2.1 B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés ».

PLACE COMMANDEE

Place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

Par espace de pleine terre on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.



REHABILITATION LOURDE

Restructurations ou réhabilitations lourdes de logements (exemples : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements, modification des accès et des halls d'immeuble, ajouts de balcons, intervention dans les logements de nature à augmenter significativement la qualité de vie à l'intérieur…) couplées à une rénovation énergétique globale.

SEQUENCE DEJA BATIE

Une séquence déjà bâtie, au sens de l'application de la disposition relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, désigne une séquence d'au moins deux constructions existantes situées de part et d'autre de la construction projetée.

SURELEVATION

Extension en étage d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celle-ci. La surélévation consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE ECO-AMENAGEES

Surfaces mobilisables au titre de l'application du coefficient d'anticipation environnementale soit :

- Des espaces d'agriculture urbaine en pleine terre, hors sols ou en bacs ;
- Des toitures végétalisées dont le substrat dispose d'une épaisseur au moins égale à 30 cm ;
- Des espaces verts sur dalle dont le substrat dispose d'une épaisseur au moins égale à 60 cm ;
- Des murs végétalisés.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN/UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi. Si une propriété est traversée par une voie, une emprise publique ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

TOIT A LA MANSART

En cas de toit à la mansart, la pente des brisis sera au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons sera au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

TOITURE TERRASSE

Les toitures terrasses constituent la couverture du dernier niveau de la construction. Ne sont pas considérées comme toitures terrasses les balcons et terrasses adressées directement au logement.

UNITES DE PLANTATION

Les unités de plantation prévues au sein du présent règlement sont utilisées pour le calcul du respect des obligations de plantations ainsi que pour les règles de compensation. Elles se déclinent selon la nature de la plantation, selon le tableau d'équivalence suivant :

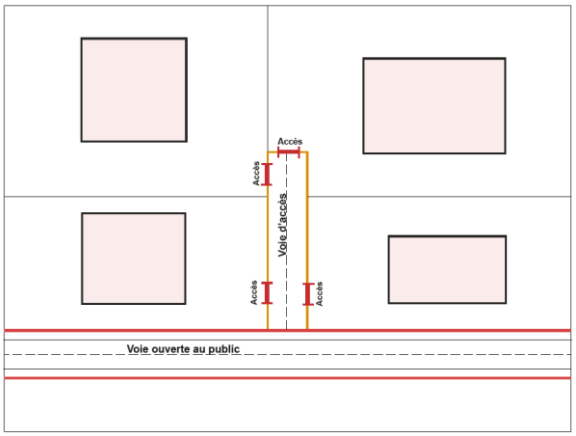
Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc

Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique



VOIE D'ACCES

Emprise publique ou privée permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes.



VOIES

Voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus et espaces paysagers la bordant (autoroutes, routes, voies piétonnes ou cyclistes, chemins…).
La voie comprend la chaussée et le trottoir.

LISTE DES ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1 : Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Annexe 2 : Dispositions applicables aux zones de projet

Annexe 3 : Liste des emplacements réservés

Annexe 4 : Fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme

Annexe 5 : Fiches relatives arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Annexe 6 : Plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne)

Annexe 7 : Dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours