



Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne

Modification n° 2

Notice explicative

Approbation	Enquête publique	Modification
PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016 modifié par délibération du 18 décembre 2017		

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
Contexte	3
1. Introduction	3
2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage	3
3. La procédure de modification du PLU.....	4
4. Le contenu du dossier de modification.....	5
Présentation et justification des évolutions envisagées	6
1. Améliorer l’insertion urbaine des nouvelles constructions	6
• MODIFIER DES REGLES DE PROSPECT.....	6
• TRAVAILLER SUR LE RENDU ARCHITECTURAL DES PROJETS	11
• S’ADAPTER AU TISSU EXISTANT EN DIMINUANT LES HAUTEURS EN ZONE UA	12
• EXIGER UNE IMPLANTATION EN RECU DE L’ALIGNEMENT POUR S’ADAPTER AU TISSU EXISTANT EN ZONES UA ET UR	12
• FUSIONNER LES ZONES UEA ET UEB EN CONSERVANT LES REGLES DE L’ANCIENNE ZONE UEB	17
2. Renforcer la préservation de l’environnement.....	20
• REVOIR ET SIMPLIFIER LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE	20
• EXIGER DAVANTAGE D’ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE	21
• REVOIR LES IMPERATIFS DE PLANTATION	22
3. Faciliter les évolutions du bâti existant.....	24
• FACILITER LES SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L’ARTICLE 6	24
• FACILITER LES EXTENSIONS ET SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L’ARTICLE 7	25
• FACILITER LES EXTENSIONS ET SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L’ARTICLE 9	26
4. Améliorer le cadre de vie des habitants	27
• AUGMENTER LES DISTANCES DE VIS-A-VIS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
• AUGMENTER LES DISTANCES DE VIS-A-VIS DES CONSTRUCTIONS EN FOND DE PARCELLE	28
• EXIGER DAVANTAGE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET EN MAJORITE EN SOUS-SOL	29
5. Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express	30
6. Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager de la commune.....	35
• INSERER DE NOUVELLES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES CONSTITUTIVES DU PATRIMOINE BATI.....	35
• PROTEGER DE NOUVEAUX ESPACES PAYSAGERS ET ARBRES REMARQUABLES	35
• PROTEGER DE NOUVEAUX ELEMENTS BATIS CONSTITUTIFS DU PATRIMOINE DE LA VILLE DU PERREUX	62
7. Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....	109
8. Réaliser des évolutions mineures du règlement.....	113
• DISPOSITIONS GENERALES.....	113
• DEFINITIONS	114
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	119
9. Corriger des erreurs matérielles	122
10. Mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018.....	123
• MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	123
• MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 –JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	124

Contexte

1. Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne a été approuvé par le Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois le 11 juillet 2016.

Une première modification a été approuvée par le Conseil de Territoire en date du 18 décembre 2017.

La présente note a pour objet de présenter la **modification n° 2** du PLU du Perreux-sur-Marne.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme et leurs justifications. Ainsi, sont reportés ici en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Les suppressions figurent en rouge barré. Des extraits du plan 5.a. Plan de zonage et du plan 5.b. des prescriptions graphiques sont parfois intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

En complément de cette note, les éléments ajoutés et modifiés apparaissent également en rouge et le cas échéant barré au sein même des pièces modifiées du PLU à savoir : le Tome 2 du rapport de présentation - Etat initial de l'environnement, le Tome 3 du Rapport de présentation – Justification des choix retenus, les plans 5.a - Plan de zonage, 5.b. - Prescriptions graphiques et 5.c. – Prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue et enfin le règlement. Ces pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne est menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois sous l'autorité de :

Monsieur Olivier CAPITANIO - Président

14 rue Louis Talamoni
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune du Perreux-sur-Marne sous l'autorité de :

Madame Christel ROYER – Maire

Place de la Libération
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

3. La procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, les adaptations prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le lancement de la procédure (article L. 153-37 du CU¹)

Par arrêté n° 2020-A-493 en date du 10 août 2020, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification n° 2 du PLU. Celle-ci porte sur les points suivants :

- Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu existant,
- Renforcer la préservation de l'environnement,
- Faciliter les évolutions du bâti existant,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express,
- Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager de la commune,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Corriger des erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018.

¹ CU : Code de l'urbanisme

PLU Le Perreux-sur-Marne

La notification du projet (article L. 153-40 du CU)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification doit faire l'objet d'une notification aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

A titre de rappel, l'élaboration du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale par décision du Préfet du Val-de-Marne n° 94-004-2015.

Toutefois, il a été décidé de soumettre le projet de modification à l'examen au cas par cas pour vérifier auprès de l'autorité environnementale la nécessité de réaliser une évaluation environnementale au titre de cette modification.

Enquête publique (articles L. 153-41 et L. 153-43 du CU)

La présente modification est soumise à enquête publique.

Après avoir saisi le Tribunal Administratif de Melun, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois soumet à enquête publique le projet de modification du PLU par arrêté. Cet arrêté précise, entre autre, le nom du Commissaire Enquêteur, les dates et lieux de l'enquête publique et l'objet de la modification.

Après clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport.

Le projet de modification sera ensuite présenté au Conseil de territoire pour approbation.

4. Le contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- la présente note explicative des modifications apportées ;
- le rapport de présentation – pièce 1.b. « *Etat initial de l'environnement* » modifié
- le rapport de présentation – pièce 1.c. « *Justification des choix retenus* » modifié ;
- le règlement modifié ;
- le plan de zonage 5.a. « *Plan de zonage* » modifié
- le plan de zonage 5.b. « *Prescriptions graphiques* » modifié ;
- Le plan de zonage 5.c « *Prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue* » modifié.

Présentation et justification des évolutions envisagées

Le Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne allie une construction raisonnée en entrée de ville et le long des grands axes à une préservation du patrimoine naturel : trame jardin fournie, cœurs d'îlots verts, bords de Marne, arbres d'alignement etc.

La modification n° 2 du PLU vise ainsi à poursuivre cet objectif, dans le respect des exigences de construction de logements de l'Etat, et en réponse aux attentes des Perreuxiens, sur la protection de leur cadre de vie.

Depuis, l'approbation du PLU en juillet 2016, plus de 1 500 logements ont été accordés. Ils sont, pour la plupart, soit en cours de construction soit achevés. Certains ont vu leur démarrage ralenti par des contentieux. Cela représente environ 375 logements par an.

Aussi, la commune remplit-elle largement ses objectifs de création de logements (cf. axe 2 du PADD). Ceux-ci continueront à se développer sur le territoire, mais de manière plus douce et mieux insérés à l'environnement urbain existant, en application de la présente modification.

1. Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions

Afin de favoriser l'intégration urbaine et paysagère dans le tissu existant et réaliser une transition plus douce entre les zones denses avec des hauteurs plus importantes et les zones pavillonnaires, les évolutions suivantes sont apportées au règlement et au plan 5.b. des prescriptions graphiques relatives au prospect, au retournement à l'angle de deux voies, à certaines implantations à l'alignement et à certaines hauteurs afin d'améliorer l'épannelage des constructions.

L'objectif est ainsi d'améliorer l'insertion urbaine. En effet, à la suite de l'approbation du PLU en 2016, des constructions ont vu le jour dont certaines s'insèrent difficilement dans l'environnement et ont un effet « massif ». Ainsi, en modifiant certaines règles tout en permettant une constructibilité importante, cet aspect sera grandement amélioré.

Règlement

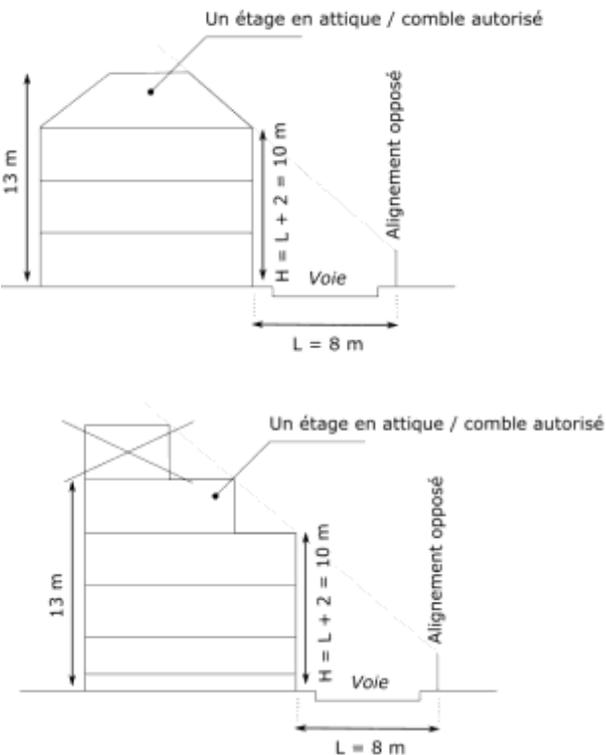
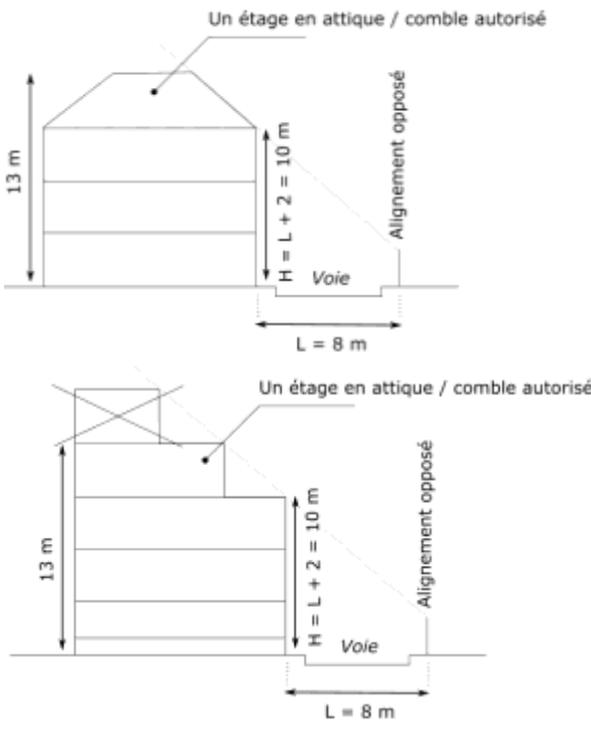
- **MODIFIER DES REGLES DE PROSPECT**

Considérant la largeur des voies sur la commune, les règles de prospect actuelles ne permettent pas d'atteindre des hauteurs de construction satisfaisantes au regard des hauteurs des zones pavillonnaires UM, UB et UL. Les règles de prospect sont donc diminuées de 2 mètres. De plus, à l'angle de deux voies, la longueur du retour du bâtiment le plus haut autorisé dans la voie perpendiculaire plus étroite est jugée trop importante. Dans toutes les zones relativement denses (UH, UA, UR et UE), celle-ci est désormais limitée à 12 mètres au lieu de 15 mètres. La transition douce entre les zones denses et les zones pavillonnaires est donc améliorée dans la présente modification du PLU.

PLU Le Perreux-sur-Marne

En zone UR

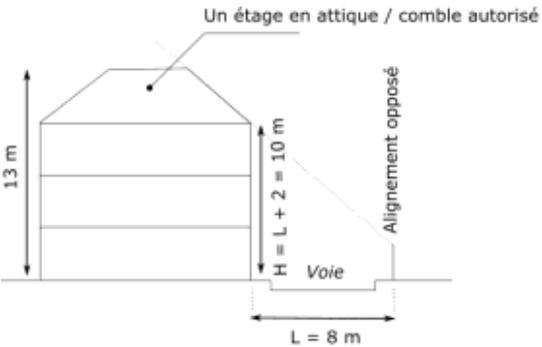
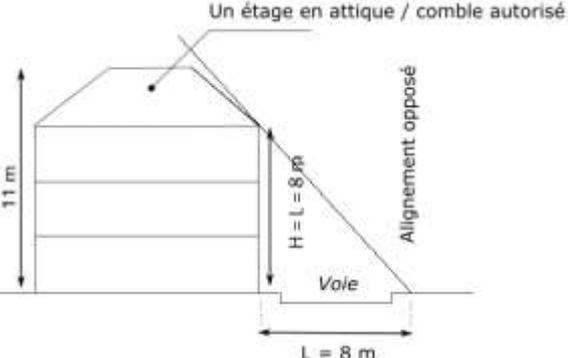
Dans ce secteur plus dense aux abords des gares, la règle de prospect n'est pas modifiée. Seul le prospect particulier de la rue de Metz et la pointe du Grand Chemin est supprimé (cf. ci-dessous).

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p><u>10.1.3 Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</u> La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres. Soit $H = L + 2$. En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>  <p>Sur la rue de Metz, la rue de Belfort et la rue de la Pointe du Grand Chemin, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à $H = L + 4$. Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de</p>	<p><u>10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</u> La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres. Soit $H = L + 2$. En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>  <p>Sur la rue de Metz, la rue de Belfort et la rue de la Pointe du Grand Chemin, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à $H = L + 4$. Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>hauteur par rapport à l’alignement opposé est ramenée à $H = L$.</p> <p>Ces règles de prospect ne s’appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b, ainsi qu’en zone URb.</p> <p>10.1.4 Pour les constructions implantées à l’angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l’angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l’alignement opposé s’applique.</p>	<p>hauteur par rapport à l’alignement opposé est ramenée à $H = L$.</p> <p>Ces règles de prospect ne s’appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b, ainsi qu’en zone URb.</p> <p>10.1.4 Pour les constructions implantées à l’angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l’angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l’alignement opposé s’applique.</p>
--	---

En zone UH

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>10.1.2 Hauteur par rapport à l’alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l’alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit $H = L + 2$.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p> 	<p>10.1.2. Hauteur par rapport à l’alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l’alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit $H = L + 2$.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p> 

<p>Cette règle de prospect s'applique uniquement sur les axes suivants : rue de Chanzy, allée du Square, rue de la Gaité, rue Denfert-Rochereau, avenue Montaigne et rue de la Ferme.</p> <p>10.1.3 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>	<p>Cette règle de prospect s'applique uniquement sur les axes suivants : rue de Chanzy, allée du Square, rue de la Gaité, rue Denfert-Rochereau, avenue Montaigne et rue de la Ferme.</p> <p>Sur la rue de Chanzy, la rue de la Ferme, la rue de la Gaité, la rue Denfert Rochereau et la rue de la Station, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à $H = L + 2$.</p> <p>10.1.3 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>

En zone UA

PLU – version approuvée 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>10.1.3 Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit $H = L + 2$.</p> <p>En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>	<p>10.1.3 Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté.</p> <p>augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit $H = L + 2$.</p> <p>En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>

<p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>13 m</p> <p>$H = L + 2 = 10 \text{ m}$</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Voie</p> <p>$L = 8 \text{ m}$</p> <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>13 m</p> <p>$H = L + 2 = 10 \text{ m}$</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Voie</p> <p>$L = 8 \text{ m}$</p>	<p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>11 m</p> <p>$H = L = 8 \text{ m}$</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Voie</p> <p>$L = 8 \text{ m}$</p> <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>11 m</p> <p>$H = L = 8 \text{ m}$</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Voie</p> <p>$L = 8 \text{ m}$</p>
<p>Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à $H = L$.</p> <p>Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur les axes suivants : boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 et avenue Pierre Brossolette.</p> <p>10.1.4 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>	<p>Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à $H = L$.</p> <p>Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur les axes suivants : boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 et avenue Pierre Brossolette.</p> <p>10.1.4 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>

En zone UE

PLU – version approuvée 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
10.1.4 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.	10.1.4 Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

- **TRAVAILLER SUR LE RENDU ARCHITECTURAL DES PROJETS**

Dans le cadre de la modification n°1, pour les grands projets avec une longue façade sur rue, le traitement séquentiel de la façade a été renforcé et une demande en termes de percées visuelles vers le cœur d'îlot a été intégrée afin d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public et créer l'impression de plusieurs projets juxtaposés plutôt qu'un seul (hors zone UL). Il convient de préciser cette notion afin d'éviter les interprétations possibles et obtenir le rendu souhaité.

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
11.2.7 Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.	<p>11.2.7 Une percée visuelle vers le cœur d'îlot devra être réalisée lorsque la façade d'une construction dépasse 30 mètres de longueur. Au-delà de ce linéaire de 30 m, une percée supplémentaire devra être créée tous les 10 m de façade. Elles seront réparties sur tout le linéaire de manière cohérente. Au moins une d'entre-elles devra respecter les dimensions suivantes : une hauteur minimum de 5 m et d'une largeur minimum de 5 m.</p> <p>Lorsque la façade d'une construction dépasse 50 m de longueur, cette percée devra être « toute hauteur ». Alors, la distance entre les bâtiments (et donc de cette percée) sera égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

- **S'ADAPTER AU TISSU EXISTANT EN DIMINUANT LES HAUTEURS EN ZONE UA**

La zone UA couvre 5 axes principaux que sont le boulevard d'Alsace Lorraine, l'avenue Pierre Brossolette, l'avenue Ledru Rollin, l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du 8 mai 1945, dont « l'objectif est la requalification en permettant une architecture innovante et performante sur le plan environnementale » mais qui doit aussi s'accompagner de l'objectif de « Préserver les caractéristiques propres à chaque entité paysagère et à chaque quartier : alignement des fronts bâtis, hauteurs des constructions, espaces non imperméabilisés ». Or, les hauteurs initialement autorisées s'avèrent trop imposantes par rapport au bâti existant et trop impactantes à l'échelle du piéton pour des axes dont la largeur ne permet pas une densité verticale trop importante. La modification permettra une meilleure transition avec les échelles de hauteurs des zones voisines.

PLU – version approuvée le 18/12/2020	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
10.1.1. Sauf mention contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques, dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire indiquée au plan 5.b, la hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none">• En UAa : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage, ou 21 m à l'acrotère• En UAb : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère	10.1.1. Sauf mention contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques, dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul imposé(e) obligatoire indiqué au plan 5.b, la hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none">• En UAa : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère• En UAb : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère

Plan 5.b. des prescriptions graphiques et règlement

- **EXIGER UNE IMPLANTATION EN REcul DE L'ALIGNEMENT POUR S'ADAPTER AU TISSU EXISTANT EN ZONES UA ET UR**

Afin d'améliorer l'insertion dans le bâti existant et afin de limiter l'impact des nouvelles constructions relativement denses, il convient d'inverser la règle d'implantation en zone UAb et d'imposer une implantation en recul de 5 m hors disposition graphique contraire. Cette marge de recul permettra en outre d'accompagner l'objectif du PADD de maintenir le caractère végétalisé et paysager des grands axes. La végétalisation de l'espace public sera ainsi accompagnée par la végétalisation de cette marge de recul constitutive de corridors écologiques. Cela contribue à créer une respiration entre l'espace public et le front bâti de constructions, nécessaire notamment à l'échelle piétonne.

Le plan 5.b. des prescriptions graphiques sera modifié intégrant des secteurs où l'alignement est conservé notamment en raison de la continuité du bâti existant ou pour permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

De même, en zone URa (Nord-Est), et en zone URa (Nord-Ouest) compte tenu de l'étude urbaine en cours, il sera dérogé, sur certaines rues, à l'obligation d'implantation à l'alignement et les constructions se verront imposer un recul de 5 m.

PLU Le Perreux-sur-Marne

Plan 5.b. des prescriptions graphiques

Nota bene : Légende du document graphique :

Autres prescriptions

-  Implantation des constructions à l'alignement au titre de l'article L. 123-9-6° du Code de l'urbanisme
-  Implantation des constructions en recul de 5 m par rapport à l'alignement au titre de l'article R. 123-9-6° du Code de l'urbanisme

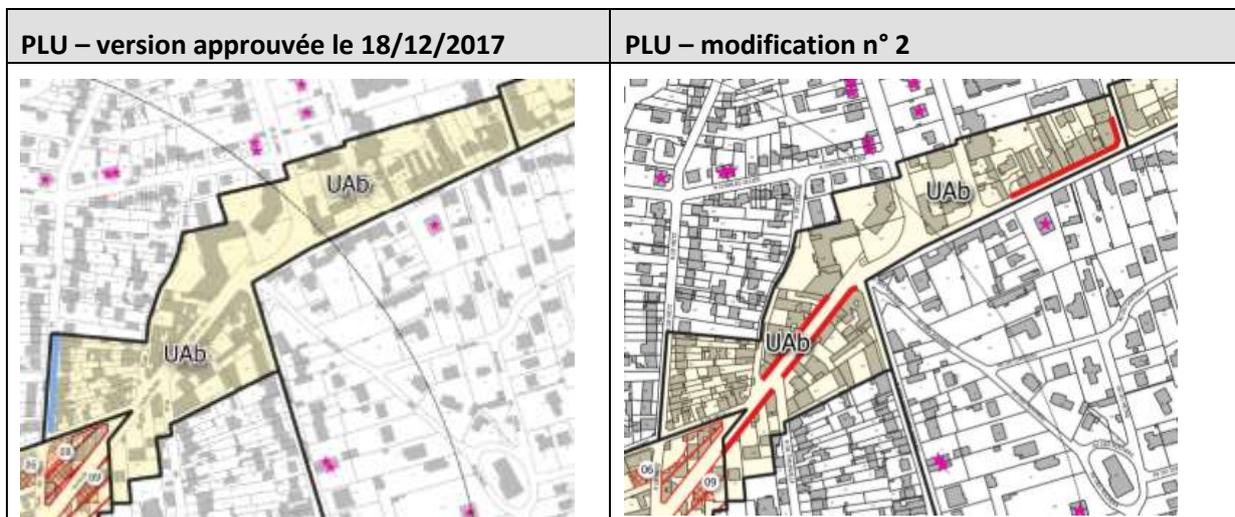
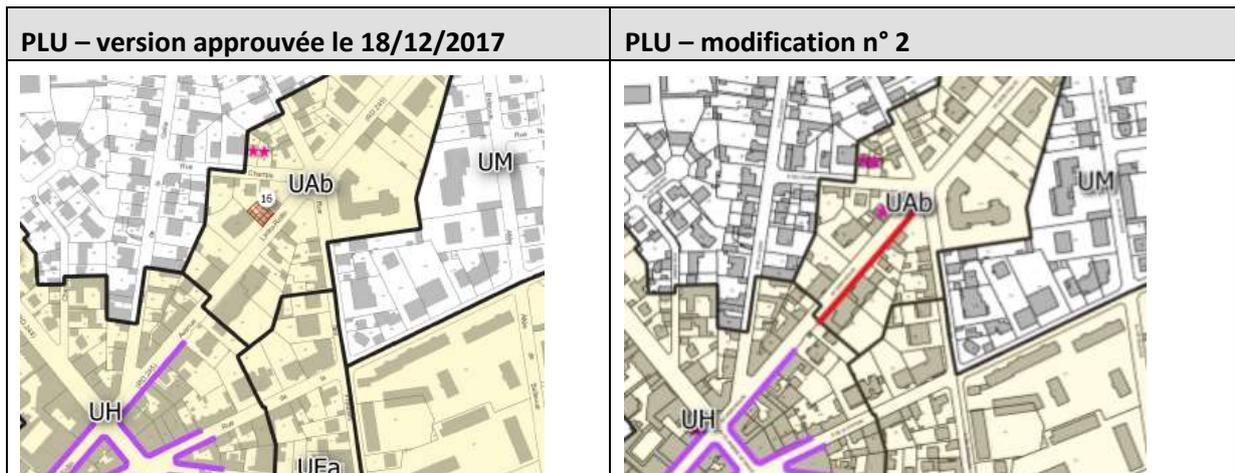
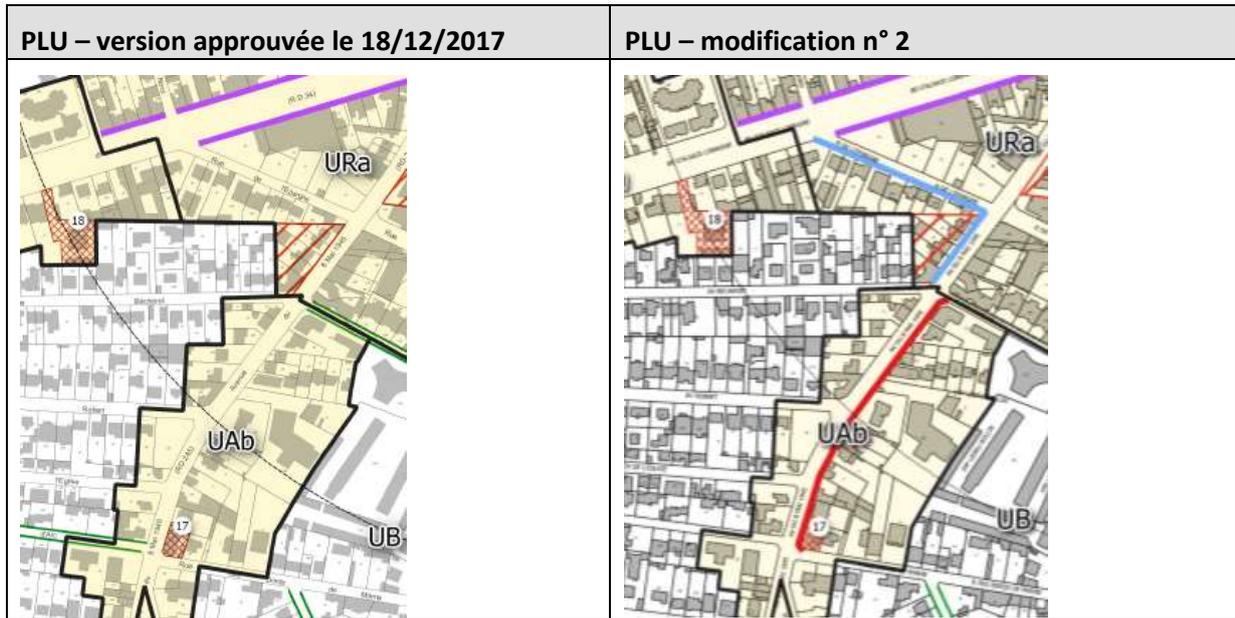
PLU – version approuvée le 18/12/2017

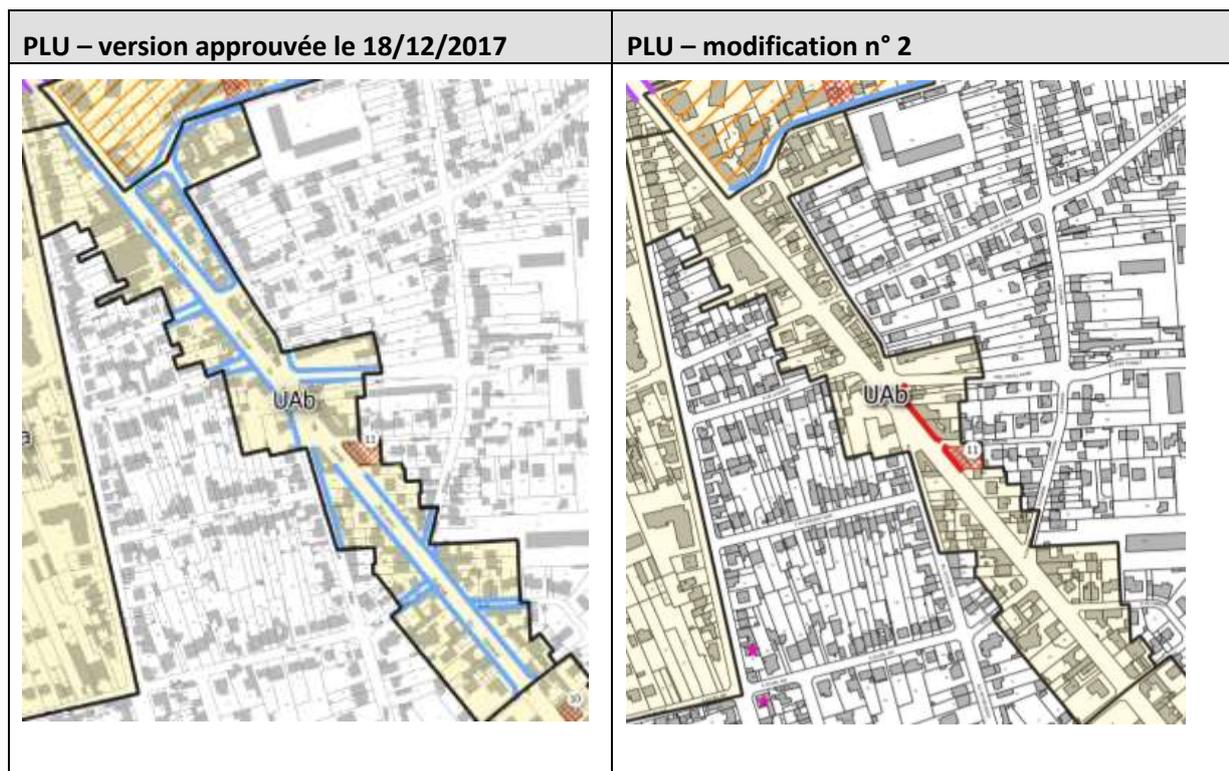
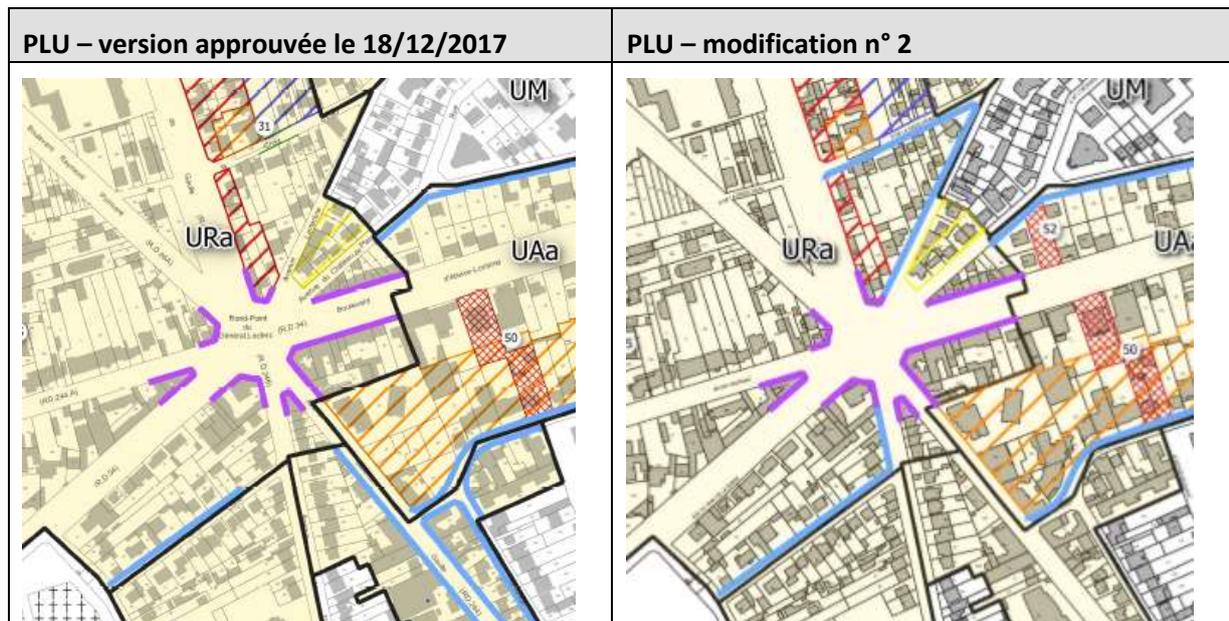


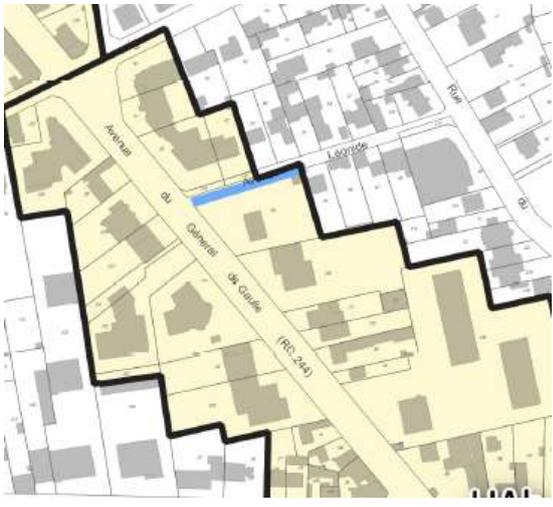
PLU – modification n° 2



PLU Le Perreux-sur-Marne





PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – modification n° 2
	

Zone UA

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>6.1.1. Sauf indication contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l’implantation des constructions se fera à l’alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.</p> <p>6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d’implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m. • Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l’emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul. • Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul. 	<p>6.1.1 En zone UAa, sauf indication contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l’implantation des constructions se fera à l’alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p> <p>En zone UAb, toute construction devra être implantée en retrait de minimum 5 m par rapport à l’alignement actuel ou futur sauf indication contraire au plan 5b des prescriptions graphiques où une implantation à l’alignement est imposée.</p> <p>6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas l’implantation exigée à l’article 6.1.1. : situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels une implantation à l’alignement un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d’implantation-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul dans le respect des autres articles du présent règlement...sous condition que la

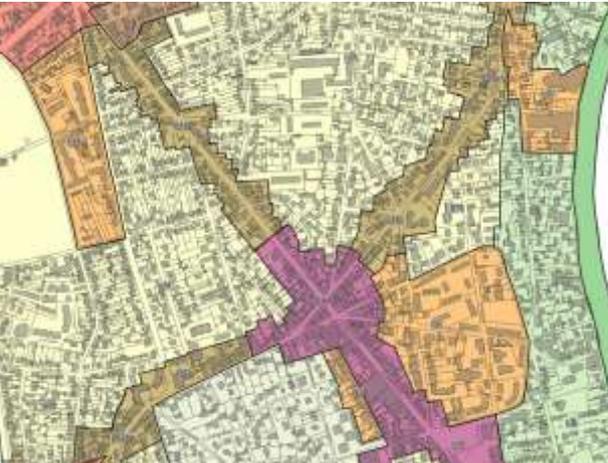
	<p>construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul. Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
--	--

Plan 5.a. plan de zonage et règlement

- FUSIONNER LES ZONES UEA ET UEB EN CONSERVANT LES REGLES DE L'ANCIENNE ZONE UEB**

Compte tenu de leurs localisations et des possibilités de mutation limitées en zone UEa, la distinction des deux zones n'a plus lieu d'être. Ainsi, pour simplifier les zonages, les zones UEa et UEb sont fusionnées. Afin d'améliorer l'insertion urbaine dans ces secteurs en cœur de ville, seules les règles de l'ancienne zone UEb sont conservées.

Plan de zonage

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – modification n° 2
	

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire du Perreux-sur-Marne est divisé en :</p> <p>Zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UH : zone correspondant au centre-ville historique à préserver et à valoriser. - Zone UR : zone de secteurs stratégiques de renouvellement à optimiser, autour des gares structurantes situées sur, ou à proximité, du territoire communal. <ul style="list-style-type: none"> o URa : secteur mixte en entrées de ville ; o URb : secteur mixte à vocation dominante d'activité - Zone UA : zone correspondant aux secteurs situés de part et d'autre des axes à densifier en harmonie avec les tissus pavillonnaires alentours : <ul style="list-style-type: none"> o UAa : boulevard d'Alsace Lorraine, voué à accueillir des constructions plus importantes ; o UAb : avenue Pierre Brossolette, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945. - Zone UE : zone correspondant aux secteurs résidentiels pouvant accueillir des projets à court terme : <ul style="list-style-type: none"> o UEa : deux secteurs concernés : à proximité du centre-ville, et à proximité du cimetière, où les constructions pourront être plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; o UEb : trois secteurs concernés : le secteur situé dans le quartier des Joncs-Marins, en rapport avec le développement de l'axe d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et un secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire. - Zone UM : zone correspondant à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits 	<p>2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire du Perreux-sur-Marne est divisé en :</p> <p>Zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UH : zone correspondant au centre-ville historique à préserver et à valoriser. - Zone UR : zone de secteurs stratégiques de renouvellement à optimiser, autour des gares structurantes situées sur, ou à proximité, du territoire communal. <ul style="list-style-type: none"> o URa : secteur mixte en entrées de ville ; o URb : secteur mixte à vocation dominante d'activité o URc : secteur mixte lié au projet du Grand Paris - Zone UA : zone correspondant aux secteurs situés de part et d'autre des axes à densifier en harmonie avec les tissus pavillonnaires alentours : <ul style="list-style-type: none"> o UAa : boulevard d'Alsace Lorraine, voué à accueillir des constructions plus importantes ; o UAb : avenue Pierre Brossolette, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945. - Zone UE : zone correspondant aux secteurs résidentiels pouvant accueillir des projets à court terme : <ul style="list-style-type: none"> o UEa : deux secteurs concernés : à proximité du centre-ville, et à proximité du cimetière, où les constructions pourront être plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; o UEb : trois secteurs concernés : le secteur situé dans le quartier des Joncs-Marins, en rapport avec le développement de l'axe d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et un

<p>immeubles collectifs. Ce secteur reflète le tissu composite du territoire et est une transition entre le tissu urbain dense des grands axes et les quartiers d'habitat individuel des bords de Marne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UB : zone correspondant au secteur pavillonnaire des bords de Marne. - Zone UL : zone correspondant au secteur du lotissement du Parc. <p>Zones Naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N : zone correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Il s'agit de l'Île-des-Loups et des Berges de la Marne. 	<p>secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UM : zone correspondant à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits immeubles collectifs. Ce secteur reflète le tissu composite du territoire et est une transition entre le tissu urbain dense des grands axes et les quartiers d'habitat individuel des bords de Marne : <p>o UMa : secteur situé entre la rue de Nancy et la rue de Colmar permettant une transition douce entre le secteur pavillonnaire et le projet de la nouvelle gare.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UB : zone correspondant au secteur pavillonnaire des bords de Marne. - Zone UL : zone correspondant au secteur du lotissement du Parc. <p>Zones Naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N : zone correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Il s'agit de l'Île-des-Loups et des Berges de la Marne.
--	---

Règlement : entête de zone

PLU – version approuvée 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>La zone UE correspond aux secteurs à dominante résidentielle pouvant accueillir des projets à court terme. Il s'agit d'une zone intermédiaire de densité moyenne, composée de logements individuels et de petits collectifs.</p> <p>Cette zone comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEa : secteur situé à proximité du centre-ville et du cimetière, dont les projets pourront atteindre des hauteurs plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; • UEb : secteur des Joncs-Marins, en rapport avec le développement du boulevard d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et le secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire. 	<p>La zone UE correspond aux secteurs à dominante résidentielle pouvant accueillir des projets à court terme. Il s'agit d'une zone intermédiaire de densité moyenne, composée de logements individuels et de petits collectifs.</p> <p>Cette zone comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEa : secteur situé à proximité du centre-ville et du cimetière, dont les projets pourront atteindre des hauteurs plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; • UEb : secteur des Joncs-Marins, en rapport avec le développement du boulevard d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et le secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire.

Règlement : article 10

PLU – version approuvée 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
10.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, la hauteur maximale des constructions est fixée à : En UEa : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère En UEb : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère	10.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère.

2. Renforcer la préservation de l'environnement

Dans l'axe 4 du PADD, il est indiqué l'objectif suivant : « *Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne.* »

En outre, dans l'axe 1 du PADD, il est indiqué l'objectif de « *protéger durablement une trame « jardin » suffisamment fournie et boisée pour pérenniser son rôle de refuge de la biodiversité et des espaces urbains apaisés* ».

Dans cette optique, il a été décidé d'apporter les modifications suivantes qui permettront notamment de mieux lutter contre les îlots de chaleur :

Règlement

- **REVOIR ET SIMPLIFIER LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

En premier lieu, il convient de corriger une erreur matérielle qui mentionne un coefficient de 1 pour les espaces de pleine terre qui par définition ne sont pas des espaces verts complémentaires.

Ensuite, l'objectif est de prendre en compte de manière plus significative les épaisseurs de terres végétales qui contribuent à la réalisation de véritables espaces paysagers de même que les liaisons douces.

Cette modification s'applique sur toutes les zones urbaines afin de favoriser le développement d'espaces verts. (hors zone UL).

PLU Le Perreux-sur-Marne

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>13.1.2 L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 pour les espaces verts de pleine terre, • 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre, • 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés. 	<p>13.1.2 L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm, hors pleine terre, • 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées et les parcs de stationnement perméables, • 0,25 pour les toitures végétalisées.

- **EXIGER DAVANTAGE D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE**

En zone UR

Dans les secteurs identifiés comme porteur de densité, il convient de « compenser » cette constructibilité par une place plus importante aux surfaces de pleine terre par rapport aux espaces verts complémentaires pour limiter l'imperméabilisation des sols.

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>13.1.2. En URa, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>13.1.2. En URa, 30% de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% minimum en espaces verts de pleine terre, • 10% maximum en espaces verts complémentaires.

En zone UM

Afin de protéger la trame verte « jardin » identifiée au PADD et limiter l'imperméabilité des sols, il convient de renforcer les exigences de pleine terre par rapport aux surfaces d'espaces verts complémentaires dans les secteurs plus pavillonnaires.

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>13.1.2. 50% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25% minimum en espaces verts de pleine terre ; • 25% en espaces verts complémentaires. 	<p>13.1.2. 50% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% minimum en espaces verts de pleine terre ; • 20% maximum en espaces verts complémentaires.

PLU Le Perreux-sur-Marne

- **REVOIR LES IMPERATIFS DE PLANTATION**

Plus qu'une exigence quantitative, il est intéressant de rechercher une diversité et une richesse des espaces plantés permettant une mise en valeur des différentes strates de plantation, selon le caractère et la taille des espaces considérés. Cela permet une cohérence entre les projets architecturaux et paysagers. Il est plus intéressant de favoriser les multiples strates et le panachage des espèces variées.

Toutes zones

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts.</p> <p>Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.</p> <p>Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.</p>	<p>13.1.3. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts.</p> <p>Il sera exigé cinq unités végétales au minimum (arbres, arbustes ou buissons) par tranche de 100 m² de surface d'espaces verts, comprenant au moins un arbre de grand développement (h>15m à maturité) et un arbre de moyen développement (7 à 15 m à maturité). La diversité des espèces et des unités végétales sera privilégiée.</p> <p>13.1.4. Dans la mesure du possible, les strates arborées seront plantées dans les espaces verts de pleine terre. Les espaces verts complémentaires pourront accueillir les strates arbustives ou buissonnantes.</p> <p>13.1.5. La palette végétale sera constituée prioritairement d'espèces indigènes en cohérence avec la palette des espaces publics.</p> <p>La plantation d'espèces invasives avérées ou potentielles dans la région est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver ces espèces.</p> <p>13.1.6. Les arbres et arbustes auront les tailles minimum suivantes lors de la plantation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Arbre en tige : force 20/25 au minimum,- Arbre cépée : force 450/500 au minimum,- Arbustes : force 60/80 au minimum. <p>Les fosses doivent faire au minimum 9m³.</p> <p>13.1.7. Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à l'alignement seront obligatoirement plantés.</p>

	<p>13.1.8. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Aussi, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre ayant le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu.</p> <p>13.1.9. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer :</p> <ul style="list-style-type: none">- En cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatible avec la plantation et la croissance de l'arbre ;- En cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;- Lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPRI. <p>Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.</p> <p>13.1.10 Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.</p> <p>13.1.11 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.</p> <p>13.1.12. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>13.1.13. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.</p>
--	--

3. Faciliter les évolutions du bâti existant

Il existe de nombreuses règles relativement strictes pour le bâti existant qui empêchent ou limitent des évolutions cohérentes des constructions. Une souplesse a donc été insérée au sein des articles du règlement concernant les constructions existantes dans la mesure où celles-ci respectent les orientations du PADD et les objectifs de préservation et de densité.

Règlement

- **FACILITER LES SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L'ARTICLE 6**

En zones UM, UE, UA et UB

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas l'implantation exigée à l'article 6.1. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m. • Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul. • Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul. 	<p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas l'implantation exigée à l'article 6.1. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être sont autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m, dans le respect des autres articles du règlement. Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul. • Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

En zone UR

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m. 	<p>6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être sont autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m, dans le respect des

PLU Le Perreux-sur-Marne

<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul. • Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul. 	<p>autres articles du règlement.</p> <p>Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
---	---

- **FACILITER LES EXTENSIONS ET SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L'ARTICLE 7**

En zones UM, UB, UE, UA, UR, UH et UE

Nota Bene : Les numérotations des paragraphes auxquels ces règles font référence seront mises à jour car elles sont parfois erronées dans certaines zones (mauvais renvoi). Elles sont en outre différentes d'une zone à l'autre. Pour une simplification de présentation, un seul exemple d'écriture est détaillé ci-dessous.

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.</p>	<p>7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3 (<i>numérotation différente suivant la zone concernée</i>) les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative dans le respect des autres règles du présent règlement. et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.</p>
<p>7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.4, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la</p>	<p>7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.4, (<i>numérotation différente selon la zone concernée</i>), seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond</p>

<p>façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.4.</p> <p>7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.</p> <p>Aucune surélévation n'est autorisée.</p>	<p>de parcelle dans le respect des autres règles du présent règlement, et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.4.</p> <p>7.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.</p> <p>Aucune surélévation n'est autorisée.</p>
--	--

- **FACILITER LES EXTENSIONS ET SURELEVATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS L'ARTICLE 9**

En zones UM, UL et UB

Dès lors que la construction existante ne respecte pas l'emprise au sol en raison de son implantation initiale hors de la bande de constructibilité, il n'y a pas lieu de « geler » les évolutions du bâti dans la mesure où le projet respecte l'emprise au sol maximale de la zone.

Il n'y a pas d'intérêt à limiter la superficie d'une piscine dont la nuisance n'est pas liée à sa taille.

La règle permettant la création de 25m² d'emprise tous les cinq ans s'avère complexe à mettre en place et non opportune en réalité.

Le seuil des m² réalisables passe de 25m² à 30 m².

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>9.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % (5 en UB et UL) de la superficie de l'unité foncière. • Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les 10 % (5 en UB et UL) d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² 	<p>9.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % (5 en UB et UL) de la superficie de l'unité foncière. • Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les 10 % (5 en UB et UL) d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m²

<p>d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40 % (30 en UB et UL) d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.</p> <p>9.4. Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucune nouvelle construction n'est autorisée. • Seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,60 mètres maximum, - les piscines dans la limite de 35 m², la hauteur maximale étant limitée à la margelle. • Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% (30 en UB et UL) d'emprise au sol autorisés à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. 	<p>d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40(30 en UB)% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est autorisée la construction de piscines dans le respect de l'article 9.1. <p>9.4. Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucune nouvelle construction n'est autorisée. • Seules sont autorisées dans le respect de l'article 9.1: <ul style="list-style-type: none"> - les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,60 mètres maximum, - les piscines dans la limite de 35 m², la hauteur maximale étant limitée à la margelle. • Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40 % (30 en UB et UL) d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente
--	--

4. Améliorer le cadre de vie des habitants

Règlement

- **AUGMENTER LES DISTANCES DE VIS-A-VIS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans toutes les zones urbaines denses pour réduire le vis-à-vis entre deux constructions se faisant face et ayant des baies et pour réduire les ombres portées du bâtiment le plus haut sur le second bâtiment et donc garantir un cadre de vie agréable pour les nouveaux habitants, la distance entre deux constructions sur une même parcelle (article 8) est augmentée en fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut.

PLU Le Perreux-sur-Marne

En zones UA, UR, UH et UE

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.• 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.	<p>8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• A la hauteur du bâtiment le plus haut (soit L=H) avec au minimum 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.• 8 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.

- **AUGMENTER LES DISTANCES DE VIS-A-VIS DES CONSTRUCTIONS EN FOND DE PARCELLE**

Afin de limiter les constructions qui pourraient avoir un impact majeur sur les parcelles voisines et afin de protéger les cœurs d'îlots, les distances entre les nouvelles constructions et les fonds de parcelles sont augmentées dans certaines zones.

En zones UE, UA, UR, UH et UE

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.- 8 m minimum en cas de baies.	<p>7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 5 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.- 10 m minimum en cas de baies.

PLU Le Perreux-sur-Marne

- **EXIGER DAVANTAGE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET EN MAJORITE EN SOUS-SOL**

La place de la voiture est une problématique importante sur le territoire. L'espace public n'ayant pas vocation à traiter les besoins en stationnements résidentiels, il convient d'exiger un nombre plus important de places de stationnement par logement.

Pour en limiter l'impact visuel et permettre un traitement paysager des surfaces, il sera imposé la réalisation de davantage de places en sous-sol.

- ✓ *Ajout d'une norme afin d'exiger plus de places de stationnement en sous-sol :*

12.2.1. Au-delà de 8 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

- ✓ *Modification du nombre de places à réaliser pour le logement social :*

PLU – version approuvée 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
12.2.1. Normes pour les constructions neuves - <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : 0,5 place par logement.	12.2.1. Normes pour les constructions neuves - <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : 1 place par logement sauf pour les constructions situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre où il sera demandé 0.5 place par logement.

- ✓ *Modification des échelles de m² des logements autres que sociaux*

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<u>Autres logements :</u> Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m ² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m ² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m ² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m ² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.	<u>Autres logements :</u> Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m ² : 1 place avec un minimum d'une place par logement. Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 250 m ² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement. Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m ² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m ² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher commencée avec un minimum d'1,1 place par logement.

5. Adapter la réglementation au projet du Grand Paris Express

Afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général de la nouvelle Ligne 15 porté par la Société du Grand Paris, comportant la création d'une nouvelle gare en lieu et place de l'actuel parking, et la réalisation de logements sur les fonciers acquis au titre du chantier et au-dessus de la gare, tout en encadrant la constructibilité de ce secteur, il convient d'adapter la réglementation. Il sera donc créé les deux sous-secteurs suivants :

- UMa

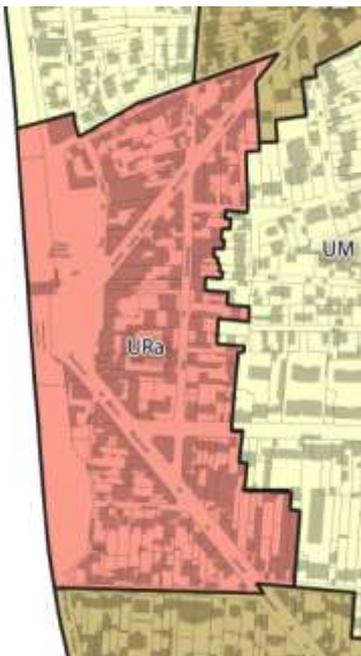
-URc

En effet, concernant les futures constructions qui seront réalisées au-dessus de la gare sur un espace actuellement minéralisé (présence d'un parking), structurellement, des espaces de pleine terre ne pourront être réalisés. De même, compte tenu de la taille de l'emprise foncière et la nécessité de réaliser plusieurs bâtiments, la règle de modification des distances entre bâtiments figurant à la présente modification ne sera pas appliquée au sous-secteur URc. En outre, pour ce secteur, des immeubles devront être démolis pour la nécessité du chantier. Leur reconstruction qui devra s'intégrer au mieux architecturalement à cette entrée de ville sur un foncier contraint sera difficilement réalisable sur la base des règles actuelles.

Enfin, sur la partie Nord du site en zone UM, il est intéressant d'avoir de la souplesse les implantations et l'emprise au sol afin de permettre une meilleure insertion urbaine créant un lien entre la gare et la zone pavillonnaire et permettant de réaliser une transition plus douce entre ces deux secteurs.

Règlement et Plan 5.a. et plan de zonage

Plan de zonage

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – modification n° 2
	

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire du Perreux-sur-Marne est divisé en :</p> <p>Zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UH : zone correspondant au centre-ville historique à préserver et à valoriser. - Zone UR : zone de secteurs stratégiques de renouvellement à optimiser, autour des gares structurantes situées sur, ou à proximité, du territoire communal. <ul style="list-style-type: none"> ○ URa : secteur mixte en entrées de ville ; ○ URb : secteur mixte à vocation dominante d'activité - Zone UA : zone correspondant aux secteurs situés de part et d'autre des axes à densifier en harmonie avec les tissus pavillonnaires alentours : <ul style="list-style-type: none"> ○ UAa : boulevard d'Alsace Lorraine, voué à accueillir des constructions plus importantes ; ○ UAb : avenue Pierre Brossolette, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945. - Zone UE : zone correspondant aux secteurs résidentiels pouvant accueillir des projets à court terme : <ul style="list-style-type: none"> ○ UEa : deux secteurs concernés : à proximité du centre-ville, et à proximité du cimetière, où les constructions pourront être plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; ○ UEb : trois secteurs concernés : le secteur situé dans le quartier des Joncs-Marins, en rapport avec le développement de l'axe d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et un secteur de transition entre le centre-ville 	<p>2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire du Perreux-sur-Marne est divisé en :</p> <p>Zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UH : zone correspondant au centre-ville historique à préserver et à valoriser. - Zone UR : zone de secteurs stratégiques de renouvellement à optimiser, autour des gares structurantes situées sur, ou à proximité, du territoire communal. <ul style="list-style-type: none"> ○ URa : secteur mixte en entrées de ville ; ○ URb : secteur mixte à vocation dominante d'activité ○ URc : secteur mixte lié au projet du Grand Paris Express. - Zone UA : zone correspondant aux secteurs situés de part et d'autre des axes à densifier en harmonie avec les tissus pavillonnaires alentours : <ul style="list-style-type: none"> ○ UAa : boulevard d'Alsace Lorraine, voué à accueillir des constructions plus importantes ; ○ UAb : avenue Pierre Brossolette, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945. - Zone UE : zone correspondant aux secteurs résidentiels pouvant accueillir des projets à court terme : <ul style="list-style-type: none"> ○ UEa : deux secteurs concernés : à proximité du centre-ville, et à proximité du cimetière, où les constructions pourront être plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ; ○ UEb : trois secteurs concernés : le secteur situé dans le quartier des Joncs-Marins, en

<p>dense et les bords de Marne pavillonnaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UM : zone correspondant à un tissu urbain intermédiaire composé d’habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits immeubles collectifs. Ce secteur reflète le tissu composite du territoire et est une transition entre le tissu urbain dense des grands axes et les quartiers d’habitat individuel des bords de Marne. - Zone UB : zone correspondant au secteur pavillonnaire des bords de Marne. - Zone UL : zone correspondant au secteur du lotissement du Parc. <p>Zones Naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N : zone correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Il s’agit de l’Ile-des-Loups et des Berges de la Marne. 	<p>rapport avec le développement de l’axe d’Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et un secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UM : zone correspondant à un tissu urbain intermédiaire composé d’habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits immeubles collectifs. Ce secteur reflète le tissu composite du territoire et est une transition entre le tissu urbain dense des grands axes et les quartiers d’habitat individuel des bords de Marne : o UMa : secteur situé entre la rue de Nancy et la rue de Colmar permettant une transition douce entre le secteur pavillonnaire et le projet de la nouvelle gare. - Zone UB : zone correspondant au secteur pavillonnaire des bords de Marne. - Zone UL : zone correspondant au secteur du lotissement du Parc. <p>Zones Naturelles :</p> <p>Zone N : zone correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Il s’agit de l’Ile-des-Loups et des Berges de la Marne.</p>
--	---

Règlement : Entête de zone

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>La zone UR est une zone urbaine mixte principalement composée d’habitat et d’activités, à proximité des gares de RER.</p> <p>Cette zone comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • URa : Il s’agit des secteurs d’entrée de ville concernés par le développement urbain lié à l’accroissement des transports en commun et notamment du projet du Grand Paris Express. Ces secteurs stratégiques sont ciblés pour le développement de l’activité économique, en particulier à proximité de la zone d’activité du Val-de-Fontenay, ainsi que pour répondre aux 	<p>La zone UR est une zone urbaine mixte principalement composée d’habitat et d’activités, à proximité des gares de RER.</p> <p>Cette zone comprend deux trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • URa : Il s’agit des secteurs d’entrée de ville concernés par le développement urbain lié à l’accroissement des transports en commun et notamment du projet du Grand Paris Express. Ces secteurs stratégiques sont ciblés pour le développement de l’activité économique, en particulier à proximité de la zone d’activité du Val-de-Fontenay, ainsi que pour répondre aux

<p>objectifs de construction de logements sur le territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • URb : Il s'agit d'un secteur dans les Joncs-Marins sur lequel le maintien de l'activité existante est souhaité et le développement d'activité est favorisé. <p>La zone UM est une zone intermédiaire de densité moyenne, à dominante d'habitat individuel et présentant quelques immeubles collectifs.</p>	<p>objectifs de construction de logements sur le territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • URb : Il s'agit d'un secteur dans les Joncs-Marins sur lequel le maintien de l'activité existante est souhaité et le développement d'activité est favorisé. • URc : Il s'agit du secteur du projet du Grand Paris et comprend les emprises de la gare et des emprises nécessaires au chantier de celle-ci qui supporteront des constructions. <p>La zone UM est une zone intermédiaire de densité moyenne, à dominante d'habitat individuel et présentant quelques immeubles collectifs.</p> <p>Cette zone comprend un sous-secteur UMa correspondant aux emprises nécessaires au chantier du Grand Paris qui supporteront à terme des constructions.</p>
--	--

Règlement : insertions de règles propres aux sous-secteurs URc et UMa

✓ URc

Nota Bene : Les règles relatives à la hauteur des constructions sont inchangées sur le secteur et sont donc les mêmes qu'en zone URa.

Article 8.1

La règle telle que modifiée dans la zone UR dans la présente modification ne s'applique pas à la zone URc.

La règle suivante sera donc applicable :

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

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

Article 11

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

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

Cette règle ne s'applique pas en zone URc. (ni dans sa version antérieure à la présente modification)

Article 13

13.1.2. En URa, **30 % de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts répartis comme suit :**

- **20 % minimum en espaces verts de pleine terre**
- **10 % maximum en espaces verts complémentaires.** (règle modifiée)

En URb :

- pour les constructions à usage d'activité, 15% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 40% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts **répartis comme suit dont :**
 - 25% minimum en espaces verts de pleine terre ;
 - 15% **maximum** en espaces verts complémentaires.

En URc :

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

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

✓ UMa

Article 6

6.1. Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est fixé à 5 m minimum.

En zone UMa, les constructions pourront s'implanter pour partie à l'alignement dans la limite de 40 % du linéaire de façade.

Article 9

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière. **En zone UMa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.**

6. Protéger davantage le patrimoine bâti et paysager de la commune

Règlement

- **INSERER DE NOUVELLES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES CONSTITUTIVES DU PATRIMOINE BATI**

Article 11

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

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

Plan 5.c. des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue et règlement

- **PROTEGER DE NOUVEAUX ESPACES PAYSAGERS ET ARBRES REMARQUABLES**

Il a été engagé une démarche plus poussée d'identification de nouveaux espaces paysagers protégés, des alignements d'arbres et des arbres remarquables (cf. plan 5.c modifié) afin de répondre aux objectifs du PADD susvisés. Il s'agit, en cohérence avec la protection du patrimoine bâti, d'avoir une approche détaillée du patrimoine dans toute sa diversité qu'il soit paysager ou bâti. Au-delà de leur identification, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et valoriser ce patrimoine.

Pour rappel, l'article L151-23 stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La rédaction de l'article 13 est donc modifiée en cohérence avec ces nouvelles protections.

➤ Article 13 (toutes zones)

PLU – version approuvée le 18/12/2017	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>Les espaces paysagers protégés</p> <p>Les espaces ouverts paysagers figurant au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent conserver leur aspect naturel et végétal.</p> <p>Seuls y sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...); les parcs de stationnement souterrains. 	<p>Les espaces paysagers protégés</p> <p>Les espaces paysagers protégés figurant au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et pour des raisons sanitaires.</p> <p>Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et sur sols perméables (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...).</p> <p>Ils ne peuvent pas être affectés au stationnement des véhicules.</p> <p>Il ne peut pas être réalisé des parcs de stationnement souterrains.</p> <p>Ils peuvent être modifiés pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la mise aux normes accessibilité aux personnes à mobilités réduites des bâtiments.</p> <p>Dans le cas où un arbre localisé à l'intérieur d'un espace paysager doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet doit faire paraître une compensation qualitativement équivalente.</p> <p>Toute coupe ou abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.</p>
	<p>Les arbres et alignements d'arbres remarquables protégés</p> <p>Les arbres à protéger figurant au plan 5.C des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf</p>

	<p>si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour des raisons sanitaires.</p> <p>Pour la sauvegarde d'un arbre à protéger, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. Dans le cas où un arbre à protéger doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente. En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente. Toute intervention sur un arbre à protéger doit faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.</p>
<p>13.2. Les linéaires végétalisés protégés</p> <p>Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.</p> <p>Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.</p>	<p>13.2. Les linéaires végétalisés protégés sur le domaine public</p> <p>Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.</p> <p>Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.</p>

- Le TITRE V ELEMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME est inséré et comprend la liste des alignements d'arbres (au nombre de 34) et des arbres remarquables (au nombre de 64) identifiés comme suit :

A. Les arbres remarquables

Photo	Adresse	Parcelle	Espèces
	24 rue de la Rivière	AU 31	Robiniers en bouquet
	60b avenue du Général de Gaulle	AJ 138	1 platane d'orient
	46 avenue du Château	AD 120	1 hêtre pourpre
	Impasse des Acacias	AD 153	1 cèdre

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>12b rue Jean d'Estienne d'Orves</p>	<p>AC 148</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>19 rue de la Concorde</p>	<p>Z 143</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>14 avenue du Château</p>	<p>AC 144</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>95 avenue Georges Clemenceau</p>	<p>AC 158</p>	<p>1 cèdre</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>15b avenue du Château</p>	<p>AC 162</p>	<p>1 platane</p>
		<p>18 avenue des Rochers</p>	<p>AC 148</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>28 rue Jean d'Estienne d'Orves</p>	<p>AC 171</p>	<p>1 tilleul</p>
		<p>9 avenue du Docteur Faugeroux</p>	<p>AD 94</p>	<p>1 érable</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>7b avenue du Docteur Faugeroux</p>	<p>AD 112</p>	<p>1 érable</p>
		<p>31 quai de Champagne</p>	<p>AI 64</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>30 rue des Fratellini</p>	<p>AG 87</p>	<p>1 cèdre</p>
				<p>1 cèdre</p>

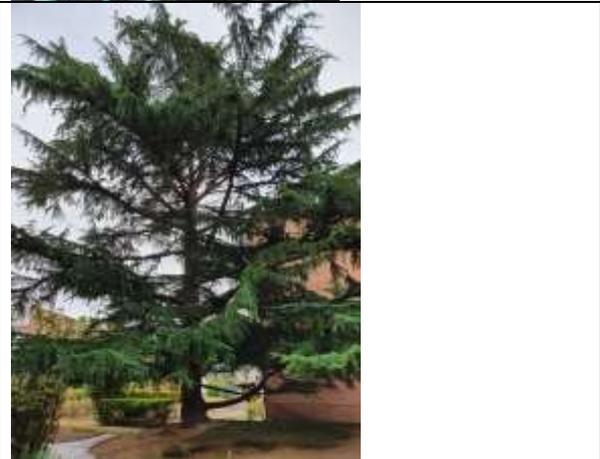
PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>8 allée de Bayeux</p>	<p>V 155</p>	<p>1 tilleul</p>
		<p>112 avenue Pierre Brossolette</p>	<p>AP 202</p>	<p>2 ifs</p>
		<p>157 avenue Pierre Brossolette</p>	<p>AK 166</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>24 allée Guy Mocquet</p>	<p>AK 156</p>	<p>1 cèdre</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>14 quai d'Artois</p>	<p>BC 17</p>	<p>2 érables</p>
	<p>17 quai d'Artois</p>	<p>BC 15</p>	<p>1 cèdre</p>
	<p>60 quai d'Artois</p>	<p>AY 137</p>	<p>2 tilleuls</p>
	<p>25 boulevard Foch</p>	<p>AP 169</p>	<p>1 pin, 1 hêtre pleureur, 1 saule pleureur, 1 conifère</p>

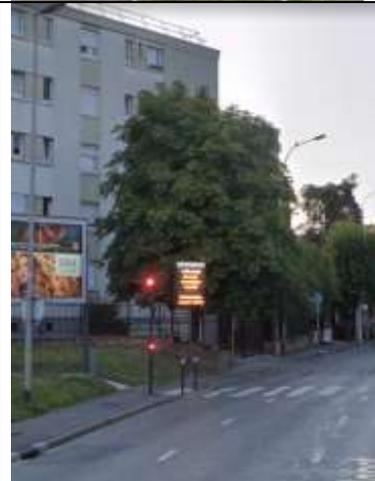
PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>36/38 boulevard Foch</p>	<p>AP 210</p>	<p>1 érable, 1 robinier, 1 cornus, 1 cèdre</p>
		<p>25b rue Jules Auffret</p>	<p>C 101</p>	<p>1 chêne</p>
		<p>37 avenue Pierre Roosevelt</p>	<p>D 157</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>17 rue de la Marne</p>	<p>AG 87</p>	<p>1 cèdre</p>

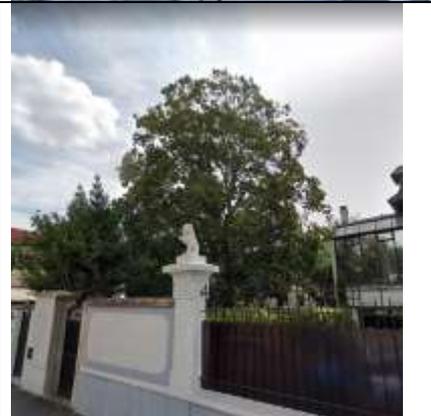
PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>36 quai de Champagne</p>	<p>AI 59</p>	<p>1 marronnier</p>
		<p>169 avenue Pierre Brossolette</p>	<p>AR 191</p>	<p>1 sequoia</p>
		<p>1 à 21 Résidence des Iles/ 100 boulevard Foch/Le Pont de Bry/51b rue Guy Mocquet/32 allée des Ormes/80 quai d'Artois</p>	<p>AX 5/AX29, 30, 31, 32, 33, 35,36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 74, 79, 82, 85 et 88</p>	<p>3 pins noirs, 1 érable</p>
				<p>10 catalpas</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

				<p>6 catalpas</p>
				<p>2 catalpas</p>
				<p>1 sequoia</p>
		<p>269 avenue du Général de Gaulle</p>	<p>A 329</p>	<p>1 marronnier</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>68 boulevard d'Alsace Lorraine</p>	<p>G 152</p>	<p>1 catalpa</p>
		<p>158 rue de Metz</p>	<p>J332</p>	<p>1 chêne</p>
		<p>119 rue de la Paix</p>	<p>K 77</p>	<p>1 érable</p>
		<p>68 avenue Ledru Rollin</p>	<p>AC 43</p>	<p>1 érable</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>11 rue des Parclairs</p>	<p>AM 49</p>	<p>1 conifère</p>
		<p>9 rue de l'Yser</p>	<p>AO 271</p>	<p>1 tilleul</p>
		<p>91 avenue Ledru Rollin</p>	<p>T54</p>	<p>1 cèdre</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>9 rue du Bac</p>	<p>AG 26</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>5 rue du Bac</p>	<p>S 48</p>	<p>1 saule</p>
		<p>15 rue du Bac</p>	<p>AG 21</p>	<p>1 ginkgo</p>
		<p>21 avenue du Château</p>	<p>AC 137</p>	<p>2 érables</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		18 avenue du Château	AC 165	1 cèdre
		29b avenue du Château	AD 177	1 chêne vert
		6 avenue du Hêtre	AC 64	1 bouleau

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>Avenue du Hêtre</p>	<p>AC 123</p>	<p>1 robinier</p>
		<p>109B Avenue Gabriel Péri</p>	<p>AJ 27</p>	<p>1 tilleul</p>
		<p>109B Avenue Gabriel Péri</p>	<p>AJ 27</p>	<p>1 cèdre</p>
		<p>53 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AD 33</p>	<p>3 marronniers</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>21b allée de l'Alma</p>	<p>AM 21</p>	<p>1 saule</p>
		<p>64 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AM 151</p>	<p>2 marronniers</p>
		<p>52 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AM 11</p>	<p>3 marronniers</p>
		<p>117 avenue Pierre Brossolette</p>	<p>AL150</p>	<p>2 tilleuls</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>60 rue Arthur Dalide</p>	<p>C1</p>	<p>1 cèdre</p>
	<p>141 boulevard d'Alsace Lorraine</p>	<p>E 45</p>	<p>1 cèdre</p>
	<p>40 allée de la Gaité</p>	<p>N 37</p>	<p>1 cèdre, 1 conifère</p>
	<p>40 quai de Champagne</p>	<p>AH 47</p>	<p>1 platane, 1 tilleul</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		38b quai de Champagne	AH 57	1 frêne
		1 avenue des Fleurs	AP 193	1 cèdre

B. Les alignements d'arbres remarquables

Photo	Adresse	Parcelle	Espèces
	15 rue des Deux Iles	AY 23	1 érable, 2 tilleuls
	1 à 21 Résidence des Iles/ 100 boulevard Foch/Le Pont de Bry/51b rue Guy Mocquet/32 allée des	AX 5, 29, 30, 31, 32, 33, 35,36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 74, 79, 82,	11 aulnes

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>Ormes/80 quai d'Artois</p>	<p>85 et 88</p>	<p>7 érables, 1 noisetier</p>
			<p>1 if, 1 platane, 1 pin noir, 7 platanes</p>
			<p>1 érable, 5 aulnes, 2 érables, 1 prunus, 2 aulnes, 2 platanes, 2 pins noirs</p>
			<p>5 érables</p>

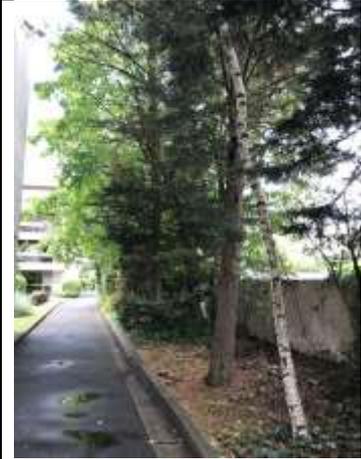
PLU Le Perreux-sur-Marne

			<p>4 érables et 1 cèdre</p>
			<p>1 ailante, 2 platanes, 1 catalpa</p>
	<p>3 avenue des Fleurs</p>	<p>AP 91</p>	<p>3 marronniers</p>
	<p>42 rue Jean Claude Romain</p>	<p>AN 192</p>	<p>2 tilleuls, 1 marronnier</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>32 avenue du Général de Gaulle</p>	<p>AS 40</p>	<p>23 cerisiers fleurs</p>
		<p>60b avenue du Général de Gaulle</p>	<p>AJ 138</p>	<p>4 peupliers, 2 érables, 3 pins</p>
		<p>82 et 84 avenue du Général de Gaulle</p>	<p>AJ 40 et 41</p>	<p>5 marronniers, 1 bouleau</p>
		<p>95 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AJ 18</p>	<p>Cyprès et conifères</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>101 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AJ 103</p>	<p>bouleaux, cyrès, et érables</p>
		<p>36 rue des Arts et 21 avenue Montaigne</p>	<p>AE 42</p>	<p>2 marronniers, 4 tilleuls</p>
		<p>41 quai de Champagne</p>	<p>AH 40</p>	<p>2 tilleuls, 2 ailantes</p>
		<p>10 rue du Bac</p>	<p>AH 79</p>	<p>4 marronniers</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>24 rue des Fratellini et 16 rue de la Marne</p>	<p>AF 127 et 128</p>	<p><u>rue de la Marne</u> : 5 tilleuls <u>rue des Fratellini</u> : 8 tilleuls</p>
	<p>16 rue de la Station</p>	<p>AG 92</p>	<p>1 frêne, 1 érable, 1 cèdre, 1 tilleul</p>
	<p>21 rue de la Fosse Moreau</p>	<p>D 204</p>	<p><u>sur rue</u> : 1 bouleau et 1 érable <u>dans la résidence</u> : 1 pin, 1 liquidambar, 1 cerisier, 1 cèdre</p>
	<p>20 quai d'Argonne</p>	<p>S 60</p>	<p>5 arbres : marronnier, peuplier, bouleau, érable</p>
	<p>19 quai d'Argonne</p>	<p>S 58</p>	

PLU Le Perreux-sur-Marne

		<p>117 rue de la Paix Le Champs Thillard 113 rue de la Paix</p>	<p>K 55 K 57 K59</p>	<p>tilleuls, érables, pins</p>
		<p>152/154 rue de Metz</p>	<p>J 174</p>	<p>11 arbres : robiniers, pins, cèdres et érables</p>
		<p>75, 77, 79, 81 et 83 avenue du 11 novembre</p>	<p>J 211</p>	<p>4 tilleuls</p>
		<p>99 rue Victor Recourat</p>	<p>G 203</p>	<p>7 bouleaux</p>
		<p>25 avenue du Château</p>	<p>AC 124</p>	<p>26 arbres : marronniers, platanes, tilleuls et ormes</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>1 rue Henri Dunant</p>	<p>M223</p>	<p>20 érables</p>
	<p>17 allée Guy Mocquet</p>	<p>AR 146</p>	<p>1 pin sylvestre, 2 marronniers</p>
	<p>81 quai d'Artois</p>	<p>AX 57</p>	<p>3 tilleuls</p>
	<p>18 avenue du Château</p>	<p>AC 165</p>	<p>6 marronniers</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

	<p>68 avenue Gabriel Péri</p>	<p>AL 131</p>	<p><u>avenue Gabriel Péri</u> : 2 marronniers</p> <p><u>allée de l'Alma</u> : tilleul, acacia, pin, cèdre</p>
	<p>10 rue Charles Bridou</p>	<p>AM 42</p>	<p>5 muriers platanes</p>
	<p>112 avenue Pierre Brossolette</p>	<p>AP 202</p>	<p>2 platanes, 1 pin, 1 platane, 1 cèdre, 1 sapin, 1 charme, 1 ginkgo</p>

- **PROTEGER DE NOUVEAUX ELEMENTS BATIS CONSTITUTIFS DU PATRIMOINE DE LA VILLE DU PERREUX**

Un travail en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a permis de « *Poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine bâti architectural* » visée à l'axe 1 du PADD. Ainsi, de nouvelles constructions sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les descriptions des protections existantes ont été affinées.

Plan 5.b. des prescriptions graphiques et règlement

- Modification du Titre IV : Eléments de patrimoine bâti remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : 54 nouveaux bâtis sont ainsi recensés.

⇒ Les nouvelles protections :

A. Bâtiments remarquables

Catégorie E1a - Les maisons d'inspiration classique			
Localisation (adresse et n° parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
15, rue Albert Collinet D 39	Maison bourgeoise de la fin du XIXe s.		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -maison au centre d'une vaste parcelle qui garde les dimensions initiales du lotissement du Chemin de la Fosse Moreau (actuelle rue A. Collinet), -allée d'accès au droit du corps principal qui organisait les surfaces cultivées et jardin d'agrément, -exemple original de maison à trois travées, complété par un volume vertical en retrait. <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parement en maçonnerie enduite, -encadrements, bandeaux et corniches moulurés, -volets bois, -lucarne à fronton, -toiture à croupes.
44ter, avenue Gabriel Péri AN 135	Maison bourgeoise au centre d'une parcelle plantée, construite à la fin du XIXe s.		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>Exemple bien préservé de maison bourgeoise d'inspiration classique, au volume simple et parement en meulière.</p> <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1, -parements en meulière avec incrustations dans les joints pour la façade principale et parement enduit sur les autres façades, -chaînes d'angle et encadrements des baies harpées, -corniche moulurée, -décors en céramique au-dessus des baies, -volets bois, -toiture en tuiles mécaniques, -marquise en verre et métal, -clôture à mur bahut en maçonnerie et grille métallique.

<p>68, avenue Gabriel Péri AL 131</p>	<p>Maison bourgeoise au centre d'une parcelle plantée, construite à la fin du XIXe s.</p>	 	<p><u>Intérêt patrimonial :</u> -exemple bien préservé de maison bourgeoise d'inspiration classique, au volume simple et façade ordonnancée comprenant des décors sculptés, -la parcelle qualifie l'angle de rue grâce aux plantations visibles depuis l'espace public et à sa clôture maçonnée, avec portail sur le pan coupé. <u>Description :</u> -R+1, -parements unis enduits tons clairs, -chaînes d'angle et encadrements des baies en léger contraste chromatique, -corniche moulurée et panneaux sculptés au-dessus des baies, -volets pliants, -toiture en tuiles mécaniques, -marquise en verre et métal, -clôture à mur bahut en maçonnerie enduite et portail métallique.</p>
<p>70, avenue Gabriel Péri AL 130</p>	<p>Maison bourgeoise au centre d'une parcelle plantée, construite à la fin du XIXe s.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u> Exemple bien préservé de maison bourgeoise d'inspiration classique, au volume simple et façade ordonnancée à décors moulurés. <u>Description :</u> -R+1, -parements unis enduits tons clairs, -chaînes d'angle et encadrements des baies en léger contraste chromatique, -corniche moulurée, -volets persiennes bois, -toiture en tuiles mécaniques, -marquise en verre et métal, -clôture à mur bahut en maçonnerie de gros moellons et grille métallique.</p>

Catégorie E1b - Les maisons et villas de la fin XIX°-début XX°			
Localisation (adresse et n° parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
6 quai d'Argonne AG 88	Maison construite à la fin du XIXe s.		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple de parcelle résidentielle qui a conservé tous les éléments des dispositions initiales : bâti, espaces plantés et clôture, - exemple d'hybridation entre la maison bourgeoise d'inspiration classique et les dispositions asymétriques plus « modernes ». <p><u>Description (façade rue et façade jardin) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1, -parements unis en meulière, -chaines d'angles harpées, entablements et encadrements des baies moulurées, -rez-de-chaussée asymétrique avec escalier d'accès longeant la façade, -premier étage symétrique d'inspiration classique, -volets persiennes bois et volets pliants métalliques, -garde-corps métalliques, -marquise en verre et fer, -toiture à deux pentes en tuile mécaniques, -clôture à mur bahut en moellons et grille métallique.
20, quai d'Argonne S 60	Maison en meulière du début du XXe s. (entre 1900 et 1921).	 	<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple de parcelle résidentielle d'angle qui a conservé tous les éléments des dispositions initiales : bâti, espaces plantés et clôture, -gros pavillon symétrique qui témoigne de la diffusion d'usage de la meulière associée à l'intégration de décors en céramique. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+2+combles, -parement en meulière avec incrustations dans les joints, -baies surmontées de linteau et arc surbaissé, cabochon en céramique dans le tympan, -garde-corps en ferronnerie, -volets pliant métalliques, -toiture à deux pentes en tuiles mécaniques, toiture débordante sur aisseliers bois, -clôture à mur bahut de meulière et grille métallique.

<p>10, quai de l'Artois</p> <p>BC 74</p>	<p>Maison des bords de Marne datant des dernières années du XIXe s., pendant la première phase d'urbanisation du quartier.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u> Bâti simple sans prétention stylistique, caractéristique des premières constructions le long de l'ancien chemin de halage. Les baies s'ouvrent plus généreusement vers la Marne et vers le jardin privatif.</p> <p><u>Description :</u> -R+1 -murs en maçonnerie traditionnelle enduits, chaînes d'angle et appuis des baies en briques, -linteaux en bois, -volets bois, -pignon coté Marne à toiture débordante et grandes baies, -clôture à mur bahut et grille métallique.</p>
<p>11, quai de l'Artois</p> <p>BC 38</p>	<p>Maison des bords de Marne datant des dernières années du XIXe s., la première phase d'urbanisation du quartier.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u> Intéressante construction en pan de bois, technique constructive qui caractérise une partie des constructions de villégiature des bords de rivière mais dont il ne reste que peu d'exemples. Il s'agit d'une des premières constructions le long de l'ancien chemin de halage. Les baies s'ouvrent plus généreusement vers la Marne et vers le jardin privatif.</p> <p><u>Description :</u> -R+1+combles -murs en pan de bois et remplissage enduit, contraste de couleurs ; -pignon coté Marne à toiture débordante et grandes baies, -gardes corps en bois, -charpente apparente bois soutenant les appentis, -clôture à mur bahut et éléments bois.</p>

<p>18, quai de l'Artois BC 14</p>	<p>Villa « Les Lierres » construite au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple remarquable d'architecture de la villégiature, inspiration régionaliste, -complexité des toitures et richesse des éléments décoratifs, -originalité de la clôture et de la terrasse/belvédère couverte aménagée au droit de l'entrée, surmontée d'un balcon (vue vers la Marne). <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+combles, -parements unis en meulière, -frise de couronnement en pan de bois, -décorations en céramiques (couronnement et portail), -large présence de charpente bois apparente (débords de toiture, couverture de la terrasse devant l'entrée, garde-corps, portail d'entrée), -toiture en tuiles de terre cuite à brisis, terrasson et égouts débordants, -brisis en tuiles plates, terrasson en tuiles mécaniques, -épis de faitage en terre cuite, -lucarnes passantes, -clôture à mur bahut en meulière, grille bois, portail surmonté d'une toiture en cohérence avec la construction principale et décors en céramique.
<p>34, quai de l'Artois AP 43</p>	<p>Maison en brique et meulière construite à la fin du XXe siècle.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -témoin de la diversité des formes d'habitat des bords de Marne, -exemple de maison ordonnancée en brique et meulière. <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1, -volume simple rythmé par l'alternance de la brique et de la meulière, -chaines d'angle harpées en briques polychromes, -parements unis et soubassement en meulière, -escalier d'entrée soulignés parallèle à la façade, -marquise en fer et verre en éventail, -garde-corps métalliques, -toiture en tuiles mécaniques, -clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.

<p>51, quai de l'Artois AY 120</p>	<p>Maison en meulière construite au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple de parcelle résidentielle d'angle qui a conservé toutes les dispositions initiales : bâti, espaces plantés et clôture, -témoignage bien conservé du modèle avec plan en L (entrée dans l'angle rentrant et pignon qui anime la façade principale). <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements unis en meulière, -encadrements des baies à arcs surbaissés avec clés de voûte et filet de briques polychromes, -garde-corps en fonte, -marquise en fer et verre, -volets pliants métalliques, -toiture débordante soutenue par aisseliers et ferme apparente en bois peint, -toiture en tuiles mécaniques, -clôture à mur bahut en meulière, piliers en briques et meulière, et grille métallique -annexe à l'alignement sur rue avec épis et crête de faitage.
<p>104, quai d'Artois AV 25</p>	<p>Villa en meulière construite au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple de parcelle résidentielle qui a conservé toutes les dispositions initiales : bâti, espaces plantés et clôture, -villa des bords de Marne avec terrasse et balcon donnant vers la rivière. <p><u>Description</u> (façade principale et premier étage de la façade sur jardin) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en meulière, -filets d'encadrement, arcs surbaissés, arêtes et rampants en ciment peint créant un effet de contraste, -arcs soulignés par des briques émaillées, -volets pliants métalliques, -garde-corps en béton, -clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.

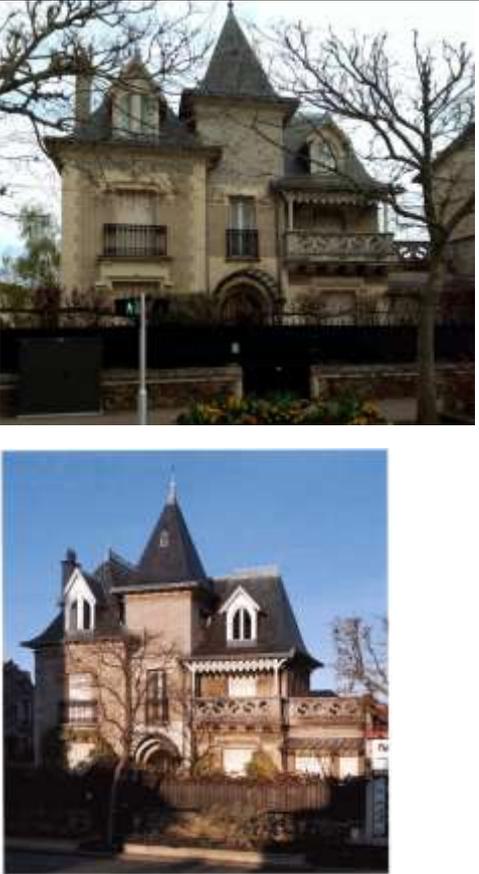
<p>109, quai d'Artois</p> <p>AU 1</p>	<p>Maison construite pendant les dernières années du XIXe s. le long des bords de Marne (première phase d'urbanisation du secteur).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - programme relativement modeste qui développe un original décor en briques (détails similaires à ceux du 113, quai d'Artois), - la façade sur le quai est agrémentée d'une avancée couverte en pignon. <p><u>Description (façade côté quai) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+combles, - parements unis enduits, - chaînes d'angle, bandeaux, corniche, encadrements des baies, pilastres et rampants en briques, - incrustations en céramique dans les frises et les tympanes au-dessus des baies, - volets bois, - toiture en tuiles mécaniques, - belle clôture en maçonnerie enduite de faible hauteur et portail métallique.
<p>111, quai de l'Artois</p> <p>AU 3</p>	<p>Villa éclectique construite au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - villa dont les éléments décoratifs et les dispositions de toiture ont été bien préservés, - exemple de l'apport de la polychromie dans l'architecture de villégiature. <p><u>Description (façade principale):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, - parements unis enduits, - pilastres et bandeaux en ciment peint, - linteaux, arcs et parements au niveau des combles en briques, - appuis de fenêtres et frises rehaussés de briques polychromes, - garde-corps en fonte, - volets pliants métalliques, - pignon en avancée souligné par un balcon en bois et charpente apparentes, - marquise en fer et verre, - clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.

<p>113, quai de l'Artois</p> <p>AU 5</p>	<p>Maison construite pendant les dernières années du XIXe s. le long des bords de Marne (première phase d'urbanisation du secteur).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - programme relativement modeste qui développe un original décor en briques (détails similaires à ceux du 109, quai d'Artois), - la façade sur le quai est agrémentée d'un porche en avancée couvert par un petit volume à pignon. <p><u>Description (façade côté quai) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+combles, - parements unis enduits, - chaînes d'angle, bandeaux, corniche, encadrements des baies, rampants et pilastres en briques, - incrustations en céramique dans les frises et les tympanes au-dessus des baies, - volets bois, - toiture en tuiles mécaniques, - belle clôture en maçonnerie enduite de faible hauteur et portail métallique.
<p>12 allée de Bellevue</p> <p>AE 83</p>	<p>Maison construite à la fin des années 1920 (entre 1926 et 1931), « J. Foyer et P. Pillet, architectes, Valenciennes » (plaque en façade).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - exemple d'une modernisation des références régionalistes typiques de l'architecture dite de « villégiature », - conservation des caractéristiques initiales de la parcelle (relation bâti et espaces plantés, clôture avec entrée sur le pan coupé), - ensemble qui structure l'angle des rues. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+ combles, - parements unis en meulière et en brique, - décors géométriques en briques (baies et couronnement), - garde-corps métalliques, - toitures en tuiles mécaniques avec débords soutenus par des aisseliers bois, - clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.

<p>14 allée de Bellevue</p> <p>AE 82</p>	<p>Maison construite à la fin des années 1920 (entre 1926 et 1931).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple d'association de références régionalistes et Art-déco, -conservation des caractéristiques initiales de la parcelle (relation bâti et espaces plantés, clôture avec entrée sur le pan coupé), -ensemble qui structure l'angle des rues. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+ combles et R+2, -parements unis en meulière et en brique, selon les volumes, -effets de contraste chromatique entre les éléments en ciment peint, en meulière, en briques, et briques émaillées, -garde-corps métalliques et balustrades à balustres stylisés Art-déco, -toitures en ardoises à fortes pentes avec débords soutenus par des aisseliers bois, -clôture à mur bahut en meulière, piliers en brique et grille métallique.
<p>26-28 avenue de Bry</p> <p>AO 33 et AO 34</p>	<p>Maisons jumelles construites entre 1900 et 1921, avec des plans en L disposés symétriquement et pignon avancé côté rue</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u> cohérence d'ensemble des élévations ; originalité des motifs d'inspiration néo-médiévale adaptée à un bâti résidentiel.</p> <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, -parement unis en meulière, -chainages d'angles, linteaux et arcs des baies avec motifs en accolade probablement en béton moulé, -motifs d'entrée avec perrons et baies tripartites (portes encadrées par deux baies), -cabochons en céramique émaillée, -frises de couronnements en briques polychromes, -toitures débordantes à forte pente et bois apparent, -clôture à mur bahut et grille en ferronnerie.

<p>20bis, rue Casanova N 200</p>	<p>Maison construite à l'alignement au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple bien préservé de bâti en faux pan de bois, reprenant le modèle de maison en L ouverte sur le jardin, -large utilisation du bois dans les garde-corps, volets, charpente soutenant la toiture et habillage du pignon. <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -soubassement en meulière, -parements unis en enduit, -faux pan de bois en ciment en léger relief, -frise en carreaux de céramique décorés, -volets bois, -garde-corps, charpente apparente et habillage du pignon en bois.
<p>37, quai de Champagne AH 80</p>	<p>Pavillon construit au début du XXe s. (entre 1900 et 1931).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple de construction relativement modeste liée à aux activités des bords de Marne (loggia), -association des parements en briques polychromes et d'élément en bois apparent. <p><u>Description</u> (maison à pignon à l'alignement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, -parements en briques polychromes, -débords de toiture, appentis et couvertures du portail soutenus par des éléments en bois, -bacs à fleurs en applique en bois, -toiture en tuile mécanique, -loggia et balcon avec garde-corps en bois.
<p>40-41 quai de Champagne AH 46 et AH 47</p>	<p>Maisons jumelles, construites en 1904 par l'architecte G. Witasse.</p>	 <p>Etat actuel (google street)</p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> : Les maisons sont caractérisées par une mise en œuvre sobre en briques polychromes associée à des terrasses superposées typiques de l'habitat de villégiature des bords de Marne. Ces maisons jumelles témoignent d'une certaine démocratisation de l'architecture de la villégiature. L'articulation de volumes permet des liens visuels entre la maison, le jardin, la maison et la rivière.</p> <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, - parements en briques polychromes, - soubassement en meulière, - balustrades et structures des terrasses et aisseliers soutenant le débord de toiture, en bois peint,

		 <p data-bbox="512 546 995 629"><i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 99.</i></p>  <p data-bbox="512 853 767 875">© Inventaire général, ADAGP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - linteaux des baies du rez-de-chaussée avec décoration végétales en relief, - linteaux métalliques aux étages, - toitures en tuiles mécaniques débordantes.
<p>56 rue de la Gaité</p> <p>G 136</p>	<p>Maison en meulière construite au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -maison en meulière située à l’alignement, le long du pan coupé qui structure l’angle de rue, -exemple de maison en meulière et brique avec façade principale côté jardin. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements unis en meulière avec incrustations dans les joints, -chaines d’angle harpées, bandeaux et encadrements des baies en briques polychromes, -corniche de couronnement à décors géométriques en brique, -garde-corps en ferronnerie, -marquise dans l’angle rentrant en fer et verre, -toiture débordante à aisseliers bois, -mur de clôture en maçonnerie.

<p>2 avenue du Général de Gaulle</p> <p>AT 81</p>	<p>Villa construite par l'architecte Eugène-Victor Combecau en 1914 pour sa famille. Il y installe son propre bureau au rez-de-chaussée à droite de l'entrée.</p>	 <p><i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 105.</i></p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> : Située à un angle de rues, en léger retrait, la maison déploie une complexe toiture à pentes raides, dont les volumes sont soulignés par la richesse des éléments décoratifs.</p> <p>L'ensemble est un exemple réussi et bien conservé de la vitalité des références néo-gothique dans l'architecture résidentielle du début du XXe siècle.</p> <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, - R+2+combles, - parements unis en brique silico-calcaire, - chainages d'angle et corniches de couronnement, - marquises vitrées, une droite et une en arc brisée (entrée principale), - linteaux à platebandes, certains décorés d'arcs en accolade, - lucarnes avec baies en arcs brisés, - balustrades du balcon au 1^{er} étage en béton moulé, - aisseliers et lambrequin en bois peint, -toitures en ardoises décorées par des épis de faitage et des crêtes en plombs, - souches de cheminées à mitrons décorés, -clôture à mur bahut en meulière et grille en ferronnerie.
<p>7 ile des Loups</p> <p>AZ 4</p>	<p>Villa bâtie à la fin du XIXe siècle située au centre d'une grande parcelle arborée, ensuite agrandie à plusieurs reprises.</p>	 <p><i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 110.</i></p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>Exemple significatif des maisons de villégiature d'inspiration néo-normande. Le faux pan de bois unifie les volumes qui ont été ajoutés à la construction initiale. La relation entre la villa, son environnement planté et la rivière caractérise l'intérêt patrimonial du site.</p> <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en faux pan de bois soulignés par le contraste de couleur (blanc-brun foncé), -toitures étagées en ardoises, -grandes baies et bow-window ouverts vers le paysage de la rivière.

<p>2bis rue Jean-Baptiste Lanoz</p> <p>AE 80</p>	<p>Maison et jardin réalisés entre 1932 et 1936.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -témoignage de la permanence des codes des maisons de villégiatures du début du siècle dans une parcelle relativement exiguë, au début des années 1930, -recherche dans l’articulation des volumes et toiture découpée, -cohérence et polychromie des éléments décoratifs. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parement en meulière, frises et arcs en briques polychromes, bandeau et appuis en ciment peint, -toiture en tuiles mécaniques avec haute cheminée, -garde-corps métalliques, -belle clôture en moellons barreaudages en bois et tiges métalliques, intégrant la façade du garage, -couverture du portail en pan de bois.
<p>95, avenue Ledru Rollin</p> <p>T 56</p>	<p>Maison et jardin aménagés au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple particulièrement soigné et bien préservé de parcelle résidentielle marquant l’angle entre un axe majeur et une rue de lotissement plantée, -cohérence d’ensemble (bâti, clôture et jardin), -construction qui exploite au mieux les possibilités décoratives de la meulière, de la brique et de la céramique (cabochons, panneaux, briques). <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en meulière à joints en relief fins et larges, selon les niveaux, -bandeaux et encadrements en briques polychromes, -linteaux métalliques, -volets pliants métalliques, -garde-corps métalliques, -marquise en fer et verre, -charpente apparente décorative soutenant le débord de toiture, -très belle clôture en harmonie avec le bâti.

<p>11, avenue du 11 novembre</p> <p>X 171</p>	<p>Maison du début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>-exemple de maison adossée à une limite séparative, solution intéressante située entre la maison isolée et la maison de ville.</p> <p><u>Description</u> (façade principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements unis en meulière, -chaîne d'angle, bandeau, corniche et encadrement des baies en enduit peint, -décors en céramique au-dessus des baies, -volets pliants métalliques, -lucarne à pignon et à charpente apparente, -marquise en verre et métal, -clôture à mur bahut en moellons et grille métallique (portails piéton et voiture).
<p>13, avenue du 11 novembre</p> <p>X 170</p>	<p>Maison de ville du début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> : exemple de maison de ville avec décors d'inspiration Art nouveau.</p> <p><u>Description</u> (façade principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en meulière et en enduit, arcs et bandeau en briques, moulures en enduit en partie haute, -marquise en charpente bois, -porte de garage en bois, -garde-corps en bois, -toiture débordante avec aisseliers bois, -volets pliants métalliques, -clôture à mur bahut enduit et grille métallique (portails piéton et voiture).
<p>19, avenue du 11 novembre</p> <p>X 300</p>	<p>Maison en meulière du début du XXe s. (entre 1900 et 1925).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> : maison en meulière rehaussée de décors d'inspiration néo-médiévale.</p> <p><u>Description</u> (façade principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en meulière, -bandeaux, encadrements et rives des rampants en enduit peint, -linteaux et arcs aux motifs moulurés en accolade, -incrustations en meulière au-dessus des arcs et dans les frises décoratives.

<p>30, avenue du 11 novembre</p> <p>V 106</p>	<p>Grosse maison en meulière et brique des années 1930 (entre 1932 et 1945).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple d'une continuité dans l'utilisation des matériaux caractéristiques de l'habitat résidentiel du début du XXe s., -bâti et clôture très cohérents structurent l'angle entre deux rues arborées. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -parements en moellons équarris de meulière et briques, -bandeaux, arcs et corniche de couronnement en brique, -garde-corps métalliques cohérents avec la clôture, -volets pliants métalliques, -clôture à mur bahut enduit et grille métallique.
<p>130, avenue Pierre Brossolette</p> <p>AQ 35</p>	<p>Maison construite à la fin du XIXe siècle en fond de parcelle, aujourd'hui divisées en plusieurs logements.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <p>Situé le long d'un axe majeur, cette grande maison précédée par son jardin, est un témoin bien préservé d'un habitat résidentiel de qualité.</p> <p><u>Description (façade nord) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -un corps principal de 3 travées flanqué par deux ailes en léger retrait, -parements en meulière, -façade ordonnancée avec pilastres et bandeaux, -corniches et encadrements moulurés, -toiture en tuiles mécaniques avec lucarne centrale à fronton, -clôture à mur bahut et pilastres moulurés, grilles métalliques.
<p>182, avenue Pierre Brossolette</p> <p>AQ 128</p>	<p>Villa datant du début du XXe siècle (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -intéressante villa éclectique au centre d'une grande parcelle arborée, -bon état de conservation du bâti et des aménagements paysagers. <p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -parement en meulière à larges joints creusés, éléments en brique peinte, -arcs surbaissés au-dessus des baies et montants en briques, -volets pliants métalliques, -appentis couverts en tuiles soutenu par une charpente bois, -toitures étagées en tuile avec débords, -belle clôture en meulière et grille métallique, en cohérence avec la villa.

<p>123 et 125, rue Victor- Recourat</p> <p>G 137</p> <p>G 138</p>	<p>Deux maisons bourgeoises construites selon le même modèle au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple intéressant de reproduction d'un modèle de maison cossue, avec entrée principale située côté arrière, -bâti d'inspiration éclectique à toitures découpées. <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements enduits, -avancées asymétriques à croupe et à pignon qui encadrent le perron d'entrée, -effet de contraste entre les parements enduits et les chaînes d'angles et les encadrements de baies, -chaînes d'angle harpées, -encadrements des baies et appuis moulurés, -couronnement à faux pan de bois, -toiture débordante à aisseliers bois, -clôtures en maçonnerie et grille métallique.
<p>26-28 rue de l'Yser</p> <p>AO 134</p> <p>AO 137</p>	<p>Maisons jumelles construites entre 1921 et 1926, proposant chacune un plan en L disposé symétrique ment et pignon en avancé côté rue.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>Cohérence d'ensemble des élévations et des détails constructifs ; l'ensemble marque l'angle de rue grâce à une relation qualitative entre bâti et espaces plantés.</p> <p><u>Description</u> (façade côté rue et latérale est) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en briques silico-calcaires claires et rouges (bandeaux), -toitures en tuiles mécaniques avec pignons à croupe et aisseliers en bois peint, -frise de couronnement en briques posées en biais, -clôture à mur bahut et grille en ferronnerie.

Catégorie E2a - Les immeubles de rapport du début du XX°			
Localisation adresse et n° parcelle	Type	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
60, allée de Bellevue S 134	Immeuble de rapport du début du XXe s. (entre 1900 et 1921).		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -immeuble qui structure l'angle de rue par son pan coupé, le rythme des baies et le couronnement, -les étages courants ont gardé les dispositions et la polychromie initiale. <p><u>Description</u> (toutes les façades, sauf celle sur la limite séparative) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+3+combles, -soubassement en meulière et rez-de-chaussée enduit (parties conservées), -étages courants en gros blocs de meulière et joints à incrustations, -linteaux et appuis des fenêtres moulurées, -décors en briques polychromes, -corniche de couronnement en enduit et brique, aisseliers en bois soutenant le débord de toiture, -garde-corps en ferronnerie, -volets pliants métalliques.
77 avenue Ledru Rollin 143 avenue du Général de Gaulle U 5	Petit immeuble de trois travées construit entre 1900 et 1921 par l'architecte G. Nachbaur et ses fils, agence de Nogent-sur-Marne. L'immeuble est adossé à l'immeuble d'angle préexistant, (fin XIXe s.) situé sur la même parcelle.	 <p>Notice base Mérimée, Inventaire topographique 1985, réf. IA00050860 https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA00050860</p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> : Le bâtiment est un rare témoignage de la diffusion des motifs Art nouveau dans les petits immeubles privés du début du XXe siècle.</p> <p><u>Description</u> (façade sur rue) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+3, -parement unis en brique, modénature à motifs Art nouveau en enduit, - encadrement de la façade en relief, clés décorées des baies du deuxième étage, - arcs et décor de linteaux en céramique, - balustrades en fonte ouvragées à décors floraux.

<p>23 rue de Tannebourg Z 33</p>	<p>Petit immeuble de rapport situé à l'alignement, construit à la fin du XIXe s.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>Exemple bien préservé d'une architecture résidentielle soignée qui reprend les codes de l'architecture classique (enduit à bossages, pilastres, entablements encadrant les baies, corniche moulurée) en y ajoutant des effets de polychromie.</p> <p><u>Description (façade sur rue)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+2, -soubassement (rez-de-chaussée) enduit à faux-bossage continu, -pilastres latéraux sur toute la hauteur des étages courants, -encadrement mouluré avec entablement, -corniche de couronnement moulurée, -inclusions colorées dans les frises des linteaux, -parements unis en enduit, -volets bois.
--------------------------------------	--	--	--

Catégorie E2b - Les maisons de faubourg, de ville et les pavillons alignés

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
<p>4-6-8-10, rue Patou (1-3-5-7 villa Patou) BC 0051 BC 0054 BC 0055 BC 0058</p>	<p>Quatre maisons jumelles construites à la fin du XIXe s. dans une petite opération immobilière dite villa Patou.</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -témoignage bien préservé des premières formes d'urbanisation particulière à proximité des bords de Marne, -exemple de maisons construites sur un même modèle formant un ensemble cohérent et varié, notamment grâce aux variations chromatiques entre les maisons. <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1, -parement enduit, bandeaux d'encadrement des baies en surépaisseur et panneau d'appuis, -volets bois, -toit à deux pentes débordant et aisseliers bois.

<p>4 place Robert Belvaux 5 bd de la Liberté Z 213</p>	<p>Maison de ville construite pendant le premier quart du XXe s.</p>	 <p>Boutique : Notice base Mérimée, Inventaire topographique 1985, réf. IA00050885 https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA00050885</p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> : Une des rares maisons de ville ayant conservé la devanture commerciale ancienne et des enseignes peintes.</p> <p><u>Description (façade sur rue)</u> : -R+2, - maison à pignon et parements en enduit, - devanture en bois, porte centrale et deux vitrines latérales.</p>
---	--	---	--

Catégorie E3 – Les pavillons

Localisation adresse et n° parcelle	Type	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
<p>106 avenue Lamartine D 275</p>	<p>Pavillon en meulière du début du XXe s. (entre 1900 et 1921).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> : exemple de maison réalisée selon le modèle de plan en L et avancée à pignon. <u>Description</u> : -R+1+combles, -parement en meulière, -encadrement en ciment peint, -toiture débordante, -clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.</p>
<p>29, rue du maréchal Lyautey B 333</p>	<p>Pavillon en meulière du début du XXe s. (entre 1900 et 1926).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> : -exemple de maison construite selon le modèle de plan ramassé et façade symétrique avec lucarne centrale. <u>Description</u> : -R+1+combles, -parement en meulière, -bandeaux, linteaux et arcs rehaussés en briques rouges, -linteaux métalliques, -volets pliants métalliques, -marquise et garde-corps en métalliques, -clôture à mur bahut en meulière et grille métallique.</p>

<p>33 rue du maréchal Lyautey B 190</p>	<p>Pavillon du début du XXe s. (entre 1900 et 1926).</p>		<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pavillon au volume simple qui date de la première phase d'urbanisation du quartier, -façade rythmée par des décors polychromes en brique et éléments en céramique, -préservation des espaces plantés. <p><u>Description</u> (façade principale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements unis en maçonnerie enduite, -linteaux métalliques surmontés d'une modénature en brique, -encadrements de baies et bandeaux en briques polychromes, -cabochons en céramique dans les appuis, -garde-corps en ferronnerie ouvragés, -volets pliants métalliques, -clôture à mur bahut en moellons, pilastres en briques et grille en ferronnerie.
<p>13 avenue Neuilly Plaisance C 55</p>	<p>Maison en meulière construite à la fin du XIXe s. (emprise visible Atlas 1900 AD94).</p>	<p> Etat actuel (google street)</p> <p> <i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 97.</i></p> <p> <i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 97.</i></p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <p>Exemple assez bien préservé d'un habitat résidentiel soigné, agrémenté par l'utilisation d'éléments décoratifs polychromes qui s'inspirent du pittoresque des maisons de villégiature.</p> <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+combles -parements unis en meulière, -grande lucarne passante formant pignon, -éléments de charpente en bois peint décorés soutenant les toitures débordantes, - balcon et garde-corps en bois peint, -intégrations en briques et briques polychromes (chainages d'angle, arcs surbaissés, bandeaux, appuis de fenêtres), -cartouche en mosaïque « Villa Joyeuse ».

Catégorie E4 - Autres programmes			
Localisation adresse et n° parcelle	Type	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
8, quai d'Argonne AG 50	Kiosque/belvédère en bois à l'alignement sur rue construit au début du XXe s. (entre 1900 et 1921).	  <p><i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 61.</i></p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -construction légère caractéristique des bords de Marne, probablement en lien avec le chantier nautique situé à côté, -exemple particulièrement original de kiosque, permettant de profiter de la vue sur la rivière et les compétitions nautiques, couvert par une toiture décorée (couverture polychrome et crête décorée). <p><u>Description</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1, -niveau bas en maçonnerie avec larges ouvertures, -premier niveau vitré, en structure bois apparente, -larges débords de toitures à aisseliers, -couverture polychrome, -garde-corps bois, -clôture à mur bahut et grille métallique.
1 bis, quai de l'Artois BC 64	Bâtiment datant vraisemblablement de la fin du XIXe siècle	  <p><i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 69.</i></p>	<p><u>Intérêt patrimonial</u> : Bâtiment où s'installe le constructeur de bateaux Georges Seyler en 1897. L'atelier, situé à l'arrière, est endommagé par un incendie en 1838 et ensuite reconstruit. Le chantier « Georges Seyler aîné » est un des plus importants chantiers de bateaux en région parisienne jusqu'au début des années 1940.</p> <p>La maison le long du quai, à l'angle avec la rue Latérale au viaduc, est un des rares témoignages de l'activité nautique aux abords du viaduc de Nogent. Elle conserve les parements imitant un appareillage en pierre et la toiture à larges débords et charpente bois apparente. Le bâtiment accueillait vraisemblablement la buvette et les chambres louées aux canotiers.</p> <p>(Casalis François, « Les Seyler, constructeurs parisiens', Chasse-marée, n°277, 2016)</p> <p><u>Description (façade sur le quai et toiture)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles -façade brique et enduit peint imitant un

			parement à bossage en pierre, -soubassement en moellons équarris, -garde-corps du balcon en bois, -clés, encadrements de baies, décors en relief au centre du fronton, chapiteaux, -aisseliers et ferme apparente en bois, -épis de faitage.
120 quai de l'Artois AU 20	Bâtiment d'un constructeur de bateaux, dont l'activité est attestée aux environs de la Seconde guerre mondiale. La construction assume son emprise actuelle entre 1921 et 1925.	  <i>Nogent et le-Perreux. L'eldorado en bord de Marne, Images du Patrimoine n° 237, Paris, Inventaire général, 2005, p. 69.</i>	<p>Intérêt patrimonial : la façade sur le quai constitue l'élément patrimonial principal. Elle est caractéristique des bâtiments liés aux sports nautiques ; elle constitue un des rares témoignages de ce type de bâtiment sur le territoire de la commune.</p> <p><u>Description (façade sur rue)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -structure bois apparente, -portes bois du garage à bateaux au rez-de-chaussée, -terrasse couverte du premier niveau, -lambrequin qui souligne les rives de la toiture.
15 ile des Loups AZ 1	Ancien garage à bateaux du Rowing club de Paris, construit en 1887, aujourd'hui occupé par le Club Nautique de Nogent.	 http://www.rowing-club.fr/  http://www.clubnautiquedenogent.fr	<p>Intérêt patrimonial : Garage à bateaux de la fin du XIXe siècle, exemple emblématique de la longue histoire des sports nautiques sur les boucles de la Marne. Tous les éléments constitutifs de ce type d'équipement ont été conservés. L'ouverture d'une baie au niveau des combles semble dater du début du XXe siècle, désormais partie intégrante de l'ensemble.</p> <p><u>Description (corps de bâtiment principal côté quai)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -nef implantée perpendiculairement au quai, réserve de bateaux au rez-de-chaussée, salle commune à l'étage, -parements en brique avec chaînes en pierre ou ciment enduit, -portes de la réserve en bois, garde-corps et menuiserie bois, -couverture en tuiles mécaniques.

⇒ **Les protections existantes**

Le tableau existant est modifié comme suit :

A. Bâtiments remarquables

Catégorie E1a - Les maisons d'inspiration classique			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
14 avenue du Château AC 144	Maison d'inspiration classicisme français		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en pierre de taille de couleur blanche - Baies verticales - Bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Marquise et appuis de baies ferronnés - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à ailerons
7 avenue du Dr Faugeroux AD 6	Vestige de l'ancien château du Perreux datant du XVIe siècle – aile gauche		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 5 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanc cassé - Baies verticales - Chaînage d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc gris - Toit à 4 pans, ardoise-zinc couverture en zinc
19 rue du Bac AH 11	Maison d'inspiration classicisme français		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés de couleur beige et blanche - Chaînage d'angle - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de et zinc - Lucarnes à fronton encadrement bois, toiture débordante

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>3 –5 avenue du 11 Novembre</p> <p>OX 190</p>	<p>Ensemble de 2 maisons du début du XXème siècle</p> <p><u>Architecte :</u> Eugène Trudon</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>56 avenue Ledru Rollin</p> <p>AC 34a</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français de 1911</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en pierre de taille de couleur beige - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise et de zinc - Lucarnes à fronton - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - Marquise métallique en lame de verre en arc
<p>18 -18 bis rue Jean d'Estienne d'Orves</p> <p>AC 11 et AC 15</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français construite vers 1880 divisée en deux lots distincts en 1960</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur (côté rue et 4 façade principale côté jardin) - Façade de composition symétrique (côté rue) en maçonnerie enduite de couleur blanc gris. Les La façades principales sont est perpendiculaires à la rue et asymétrique. - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Encadrement des lucarnes harpé de couleur rouge et blanche - Chaînage d'angle harpé - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de et zinc - Lucarnes à fronton
<p>19 avenue des Rochers</p> <p>AD 40</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige et vieux rose - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de et zinc - Lucarnes à fronton à croupe - Clôture ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>3 bis allée de Bayeux OV 123</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme française</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Toit à la Mansart 4 pentes, couverture en tuile de terre cuite. - Chaînage Pilastres d'angle, bandeaux et corniche moulurés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>5 allée de Bayeux OV 122</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme italien</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche et en pierre de meulière - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés (médaillons, etc.) - Fenêtres et persiennes en bois peint en blanc - Marquise et appuis de baies ferronnés - Clôture ferronnée
<p>7 allée de Bayeux OV 120</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme française</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige - Baies verticales - Toit à la Mansart, ardoise de zine et tuiles mécaniques - Lucarnes à fronton - Clôture ferronnée
<p>2 impasse des Acacias AD 70</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme italien</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait et, de composition symétrique, en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Moulures en plâtre, médaillons, bandeaux moulurés - Chaînage Pilastres d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en beige - Marquise et appuis de baies ferronnés, style art nouveau - Toit en pavillon à croupes en tuiles plates ardoises - Clôture ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>9 impasse des Acacias AD 143</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en retrait et de composition symétrique en pierre de meulière et Pierre de taille maçonnerie enduite - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de et zinc - Lucarnes à fronton encadrement mouluré - Portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés
<p>53 avenue Gabriel Péri AD 33a</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition asymétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche et en pierre de meulière - Baies verticales - Chaînage d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc et tuiles mécaniques - Lucarnes à fronton
<p>27 bis quai de Champagne</p>	<p>Maison bourgeoise</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique, en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Chaînage d'angle - Fenêtres et volets en bois peint en beige - Étages en retrait de la façade - Toit à la Mansart, ardoise zinc

Catégorie E1b - Les maisons d'inspiration éclectique de la fin XIX°-début XX°			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
52 avenue Gabriel Péri AM 11	Maison du début du XXème siècle		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de taille, brique) - Baies verticales - Modénatures travaillées avec alternance de brique rouge et beige - Appuis de baies ferronnés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés, en ardoise
54 avenue Gabriel Péri AM 143	Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre en meulière, pierre de taille) - Baies verticales - Modénatures travaillées avec alternance d'éléments de maçonneries rouge brique et blanc - Persiennes pliantes métalliques peintes en rouge brique - Toiture avec décrochés, ardoise - Grille ferronnée
65 allée Guy Mocquet AX 68	Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite de couleur beige et brique - Modénatures travaillées en plâtre et céramique de couleurs blanche, bleue et rouge brique, bandeaux moulurés - Fenêtres et persiennes en bois - Toiture avec décrochés - Lucarnes passantes - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

<p>36 – 37 quai d'Artois</p> <p>AP 205 et AP 196</p>	<p>Ensemble de 2 maisons du début du XXème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de meulière et brique rouge) - Baies verticales - Modénatures travaillées en brique et céramique de couleurs beige et bleue turquoise - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en grenat - Terrasse vitrée de type véranda - Toiture avec décrochés et lucarnes à deux pans - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>76 avenue Pierre Brossolette</p> <p>AO 190</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade sur rue en pierre de taille enduite de couleur blanc cassé - Façade secondaire en pierre de meulière - Modénatures travaillées et inclusions polychromes en céramique et plâtre en beige, bleu turquoise et vert - Fenêtres en bois peint en blanc, lambrequins - Chaînage d'angle - Appuis de baies ferronnés - Toiture avec décrochés, pans soutenus par des aisseliers bois, - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée et portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés
<p>35 quai d'Artois</p> <p>AZ 190</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en bois peint en vert effet colompage - Fenêtres en bois peint en blanc - Garde-corps en bois - Toiture complexe avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée en bois - Terrasse belvédère au-dessus de l'annexe à l'alignement sur rue - Portail inspiration pagode surmonté par

			<p>une toiture à charpente bois apparente, couverture en tuiles plates de terre cuite</p>
<p>3 – 5 avenue des Fleurs AP 91 a</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+1 - Façade en brique-rouge meulière et maçonnerie enduite - Baies verticales - Modénatures travaillées en pierre de taille et céramique (bleu turquoise, jaune et blanc), bow window - Fenêtres en bois peint en blanc - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée en bois - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Décors en relief - Baies verticales et horizontales - Fenêtres en bois peint en blanc - Toiture complexe avec décrochés, débords avec charpente bois apparente - Portail surmonté par une toiture à charpente bois apparente, couverture en tuiles plates de terre cuite - Portail inspiration pagode
<p>106 quai d'Artois AV 22</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de meulière et brique) - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en brique polychromes et plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés et charpente apparente - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>114 quai d'Artois AU 6</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en brique rouge et céramique bleu turquoise - Frise de couronnement en céramique - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés, débords à charpente apparente - Terrasse/belvédère, balustrade à colonnettes revêtement céramique - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>2 rue des Champs AN 138</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosés et plâtre blanc - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Marquise vitrée - Toiture avec décrochés et débords - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>2 bis rue des Champs OT 68</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 3 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosés et éléments de maçonnerie blancs - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois peint en blanc - Toiture avec décrochés et débords - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>12 avenue du 11 Novembre OV 121</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (ciment, brique, pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes en céramique, plâtre et briques (vert, beige et couleur brique), - Fenêtres en bois peint en blanc cassé/beige et appuis de baies en vert bouteille - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>17 avenue du 11 Novembre OX 159</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière et brique - Baies verticales et demi-cercle - Modénatures travaillées en brique blanc cassé et brique rouge, en céramique bleu turquoise et bleu cyan - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Tourelle - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>46 bis avenue Gabriel Péri AN 137</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de taille, brique rouge) - Baies verticales - Chânes harpées, encadrements moulurés - Modénatures travaillées en pierre de taille peinte en blanc cassé - Appuis de baies en bois - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc cassé/beige - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>47 avenue Gabriel Péri AD 28</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc style art nouveau et céramiques au niveau des linteaux - Appuis de baies ouvragés - Persiennes pliantes métalliques peintes en vert bouteille - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille bois - Portail surmonté par une toiture à charpente bois apparente, couverture en tuiles plates de terre cuite
<p>32 avenue Montaigne AJ 105a</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre en meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes (brique rouge, bois peint en blanc) - Fenêtres en bois peint en blanc - Appuis de baies ferronnés peints en blanc - Toiture avec décrochés et charpente apparente, - Lucarnes à deux pans, - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>13 bis allée de Bellevue AF 71</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie pierre de meulière et maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc et brique rouge et modénatures-reliefs en céramique avec motifs floraux verts et lilas - Fenêtres en bois peint en blanc cassé - Toiture à tuiles métalliques mécaniques avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>2 rue Claude Jean- Romain AN 44</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en brique silico-calcaire de couleur beige - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes en céramique (motifs géométriques et peintures florales à dominante bleu turquoise) et plâtre blanc effet pierre de taille - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés et avancée (travée centrale) - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>23 rue de la Concorde OZ 144</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (brique rouge et pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosées et beiges, bandeaux moulurés - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en noir - Toiture avec décrochés - Grille ferronnée
<p>12 et 12 bis rue Charles Ollier OX 179 et OX 192</p>	<p>Maisons jumelles du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 4 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (brique rouge et pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosées et beige, bandeaux moulurés - Linteaux à relief décors floraux - Toiture complexe avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - Tourelle (12bis)
<p>46 avenue Gabriel Péri AN 136</p>	<p>Maison dite «Pourquoi pas» datant du début du 20ème siècle <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur et ses fils</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade à effet chromatique avec de la brique grise et en meulière - Modénatures en ornements géométriques, céramique et motifs de feuille et un goéland (en souvenir du navire du commandant Charcot) - Fenêtres et persiennes métalliques de couleur blanc - Toits à longs pans en tuiles plates avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>18 avenue des Rochers AC 146</p>	<p>Maison néo-renaissance datant de la fin du 19ème siècle + ailes en retour et véranda datant du début 20^{ème} siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+combles, 6 travées de largeur - Façade antérieure en brique rouge sur un soubassement en moellon de meulière, façade postérieure en enduit blanc - Modénatures travaillées : pilastres peu saillants ornés de motifs floraux, cordons moulurés, lucarne d'axe encadrée de personnages féminins supportant un fronton, profils sculptés en médaillon et représentations sur le thème du chien et du loup - Fenêtres et persiennes métalliques de couleur blanc - Toit à longs pans en ardoise
<p>16 quai de Champagne AT 80</p>	<p>Maison datant de la fin du 19ème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur (façade principale) - Façade en brique bicolore brun et beige donnant des motifs géométriques et en damier sur un soubassement en pierre de meulière - Bandeaux faux pan de bois (colombage) - Frises Modénatures en céramique motifs floraux de couleur bleu et jaune - Fenêtres en bois peintes en blanc - Toit à longs pans en ardoise - Pignon décoré par lambrequin ajouré - Mur et mur bahut en meulière, surmonté d'une grille ferronnée

Catégorie E2a - Les immeubles de rapport du début du XX°

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
<p>17 avenue du président Roosevelt OE 96a</p>	<p>Immeuble de rapport style art nouveau de 1902 <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+3, 7 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement, parements et ordonnancée en moellon de meulière sur un soubassement en pierre - Baies verticales régulières - Ornement en brique, pierre de taille et plâtre avec un décor d'arabesques et de motifs floraux, soulignement des linteaux soulignés par une frise au dernier étage - Fenêtres en bois peint en blanc - Appuis de baies et ferronnés

			
26 rue Cristino Garcia OH 107	Immeuble de rapport de 1913 <u>Architecte :</u> Léon Oudin		<ul style="list-style-type: none"> - R+3, 7 13 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Ornement en brique, pierre de taille et plâtre - Fenêtres en bois peintes en rouge brique, présence de 4 bow-window - Appuis de baies et ferronnés - Toiture à tuiles mécaniques - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
6 place Robert Belvaux OZ 44	Immeuble de rapport du début du XXème siècle <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur & fils		<ul style="list-style-type: none"> - R+5+combles, 3 travées de largeur - Façade ordonnancée, en brique de couleur blanc cassé silico-calcaire et maçonnerie enduite - Baies verticales régulières - Ornements en brique émaillée et en plâtre gris - Devanture commerciale en brique émaillée - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc avec un bow window central - Appuis de baies ferronnés - Toiture à longs pans brisés en tuile plate - Lucarne à couverture conique
8 place Robert Belvaux OZ 174	Immeuble de rapport		<ul style="list-style-type: none"> - R+6, 5 travées de largeur - Façade positionné à l'alignement et ordonnancée en brique et maçonnerie enduite peinte en beige - Baies verticales régulières - Ornement en pierre de taille et plâtre, soulignement des linteaux souignés par une frise au 5^{ème} étage - Lucarnes passantes à fronton au 6^{ème} étage - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Appuis de baies et ferronnés

<p>10 place Robert Belvaux</p> <p>OZ 40</p>	<p>Immeuble de rapport</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+5, 4 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée, en pierre de meulière et maçonnerie enduite - Baies verticales régulières - Ornement en pierre de taille et plâtre, soulignement des linteaux soulignés par une frise au 4ème étage - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Appuis de baies et ferronnés
---	----------------------------	---	---

Catégorie E2b - Les maisons de faubourg, de ville et les pavillons alignés

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
<p>24 rue de la Gaité</p> <p>OT 81</p>	<p>Maison de ville architecture moderne 2^{ème}-quart du XX^{ème} siècle</p> <p><u>Architecte:</u> Gérard Tissoire</p> <p>Maison construite au début du XXe s., ensuite agrandie et « modernisée » pour M. Hammann. Projet réalisé entre 1926 et 1939, selon les dessins de l'architecte Georges Tissoire, architecte à Nogent-sur-Marne (AD94, série J 27 1 192, fond arch. Tissoire).</p>		<ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles -Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière -Baies verticales régulières -Modénatures en moulures de plâtre effet pierre de taille blanc gris et céramiques en vert rouge et bleu -Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc -Appuis de fenêtres ferronnés -Toiture à deux pans en tuiles plates mécaniques -Annexe de forme circulaire surmontée d'une pergola -Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée. Portail d'entrée ferronné avec un motif champêtre (branche d'arbre fruitier et oiseau). <p><u>Intérêt patrimonial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -exemple emblématique d'adaptation de villa en meulière avec l'adjonction d'un avant corps, d'une annexe et d'aménagements paysagers, -témoignage de l'activité d'un architecte local en charge de nombreux autres projets résidentiels (notamment à Nogent), -exemple de projet global (bâti, clôture, pergola, aménagements paysagers) qui exploite au mieux une parcelle d'angle entre deux rues résidentielles.

			<p><u>Description :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -R+1+combles, -parements en petits moellons de meulière, -encadrements de baies d'inspiration classique, panneaux décoratifs en céramique dans la partie plus ancienne, -pilastres d'angle, bandeaux et frises d'inspiration Art-Déco, -avant-corps d'entrée à porche et loggia superposées, -pergola en ciment au-dessus d'un volume annexe structurant l'angle de rue, -volets pliants métalliques, -clôture en gros bloc de meulière, couronnements en ciment modelé et grille métallique, -ferroserie d'art à motifs animaliers et végétaux dessinés par l'architecte Tissoire.
<p>51 rue de Metz OX 36</p>	<p>Maison style art nouveau dite «Villa Jacques» 1^{er} quart du XX^{ème} siècle</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière, ordonnancée en pierre de meulière et moellon sans chaîne en pierre de taille - Baies verticales régulières - Modénatures d'inspiration art nouveau avec brique rouge et moulures de forme organique en plâtre blanc et céramique bleue clair - Soulignement des linteaux par une frise au dernier étage représentant des arabesques - Frise de couronnement décorée - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans et croupes en tuiles mécaniques - Lucarne surmontée d'un gâble - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée décoré par des lignes « coups de fouet », tout comme le portail

	<p>Maison de faubourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1 - Façade régulière, positionnée à l'alignement, ordonnancée en moellon et maçonnerie enduite et peinte en blanc - Baies verticales régulières - Modénature de taille blanche, Encadrements céramique bleue turquoise et moulures en plâtre, arcs en briques vernissées, frise de céramique vernissée aux motifs floraux - Fenêtres en bois et persiennes peintes en blanc - Garde-corps ajourés en ciment - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>34 quai de Champagne AI 9 et AI 50</p>	<p>Maison de faubourg 1^{er} quart du XX^{ème} siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+ 2 1+combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière et brique - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration art déco avec une alternance de brique rouge et de moulures blanches en plâtre - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en rouge, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en ardoise avec demi-croupes - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>149 – 151 et 153 avenue du 8 mai 1945 ON 30 à ON 28</p>	<p>Ensemble de pavillons alignés</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1 +combles - Façades régulière et ordonnancée en pierre de meulière (à vue ou peinte) - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration art déco en plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toit à deux pans en tuiles plates - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>7 –9 et 11 rue de la Paix ON 21 ON 22 et ON 23</p>	<p>Pavillons alignés</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1 +combres - Façade régulière et ordonnancée en maçonnerie enduite - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration classique d'inspiration art déco - Fenêtre en bois peintes en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en beige, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles plates

			<ul style="list-style-type: none"> - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
5 rue de Champagne AT 1	Ancienne installation de constructeur de bateaux en bois datant du début du XXème siècle		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière, positionnée à l'alignement, et ordonnancée en maçonnerie enduite - Baies verticales et horizontales - Modénatures simples avec motifs géométriques en moulures beige, vieux rose et bleu cyan - Frise de couronnement avec carreaux céramique - Fenêtres en bois peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés et garde-corps en bois - Toit en tuiles plates mécaniques et zinc

Catégorie E3 – Les pavillons

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
30 quai de Champagne AI 68a	Pavillon		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 4 5 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Baies verticales - Modénatures en plâtre blanc - Fenêtres en bois peintes en blanc - Toit à deux pans avec pignon sur rue
63B 65 quai d'Artois AY 153	Pavillon Club house de la Société d'éducation physique alsacienne et lorraine de Paris, 1936 Arch. H Baillière		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1 +combles, 2 travées de largeur - Façade régulière en brique rouge maçonnerie enduite et bandeau imitant le pan de bois (effet colombage) —Baies verticales —Modénatures de plâtre blanc - Fenêtres en bois peint en gris et vert - Auvent en charpente bois (côté intérieur parcelle) - Toit à deux pans avec pignon sur rue et lucarnes rampantes

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>91 –92 –93 quai d'Artois</p> <p>AV 33, AV 34, AV 35, AV 36, AV 37, AV 38, AV 39 et AV 40</p>	<p>Petit lotissement de 5 maisons jumelles</p>		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 2 travées de largeur - Façade régulière et simple en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures simples en briques rouges et plâtre blanc - Fenêtres et persiennes en bois peintes en blanc - Appuis de baies ferronnés peints en blanc - Balcons couverts en structure bois - Toit à deux pans
<p>10 quai de Champagne</p> <p>AT 87</p>	<p>Pavillon</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique, ordonnée, en pierre de taille de couleur blanche-maçonnerie enduite - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise zine à croupes en tuiles mécaniques - Lucarnes à fronton - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

B. Ensembles remarquables

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
Cité Trianon			
<p>2 Cité Trianon</p> <p>OZ 51</p>	<p>Ensemble de pavillons</p>		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+ combles - Façade régulière et ordonnée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples avec un encadrement de baies en plâtre blanc et beige - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles avec pignon sur rue

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>4 Cité Trianon</p> <p>OZ 50</p>			
<p>6 Cité Trianon</p> <p>OZ 49</p>			
<p>8 Cité Trianon</p> <p>OZ 48</p>			<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+ combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration art déco avec un encadrement de baies en plâtre blanc gris - Fenêtres en bois peint en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles avec pignon sur rue
<p>10 cité Trianon</p> <p>OZ 226</p>			<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+ combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples avec un encadrement de baies en plâtre blanc et beige - Fenêtres en bois et persiennes métalliques grises - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles avec pignon sur rue

PLU Le Perreux-sur-Marne

Villa Caillot			
1 Villa Caillot AO 95	Pavillon		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 3 travées de largeur - Façade régulière et simple en pierre de meulière - Baies verticales et horizontales - Modénatures de plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toit en tuiles avec décrochés
2 Villa Caillot AO 94	Pavillon		
3 Villa Caillot AO 93	Pavillon		
4 Villa Caillot AO 92	Pavillon		

PLU Le Perreux-sur-Marne

<p>5 Villa Caillot</p> <p>AO 91</p>	<p>Pavillon</p>		
---	-----------------	---	--

C. Pigeonnier-Kiosque rustique

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Description et motif de l'intérêt architectural
<p>19 quai d'Artois</p> <p>BC 13</p>	<p>Maison singulière Pigeonnier Kiosque rustique</p>		<p>Pigeonniers typiques situés en limite de grandes propriétés en bord de Marne</p> <p>Kiosque rustique en ciment sur ferrailage Couverture en ciment</p>

PLU Le Perreux-sur-Marne

- De nouvelles « étoiles roses » seront rajoutées au plan 5.b des prescriptions graphiques
- Afin de mieux adapter les évolutions de ce bâti protégé, il s'est avéré nécessaire de modifier le Titre I Disposition Générales (du règlement) – 5. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER, VISES A L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PLU – version approuvée	
<p>1. Bâtiments remarquables protégés</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.▪ Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.▪ Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.▪ Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril. <p>Règles de gabarit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.▪ La surélévation est généralement interdite.▪ Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public. <p>Eléments de façade :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.▪ Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.▪ Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.	<p>1. Bâtiments remarquables protégés</p> <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées. Tout projet de modification comprendra une analyse du bâti pour identifier les éléments patrimoniaux.▪ Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.▪ Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.▪ Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou dans le cadre d'un projet global de mise en valeur. <p>Règles de gabarit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine, ou des matériaux durables et qualitatifs qui s'harmonisent avec l'existant.▪ La surélévation est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble.▪ Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public. <p>Eléments de façade :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.

- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer, fonte.

Eléments de toiture :

- Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées.
- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil de bœuf...).
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public. Ils ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles et ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Ils seront de proportion rectangulaire et de dimensions maximales de 0,80 x 1 m, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront encastrés et aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

Divers :

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

2. Ensembles remarquables protégés

- Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.
- Les implantations existantes des ensembles

- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.

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

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

Eléments de toiture :

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

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

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

▪ ~~Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public. Ils ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles et ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Ils seront de proportion rectangulaire et de dimensions maximales de 0,80 x 1 m, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront encastrés de même que les dispositifs d'occultation et aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.~~

Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme

<p>(alignements ou reculs) devront être préservées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site. ▪ Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti. ▪ En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée. ▪ Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné. ▪ L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée. ▪ La surélévation est interdite. ▪ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite. <p>3. Pigeonniers</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite. ▪ La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite. ▪ Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation. ▪ Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées. 	<p>faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine ou d'une clôture au dessin soigné et réalisée avec des matériaux pérennes et qualitatifs. <p>Divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public. <p>2. Ensembles remarquables protégés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver. ▪ Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées. ▪ Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site. ▪ Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti. ▪ En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée Lors d'une séquence, un ravalement global de l'ensemble des bâtiments concernés sera privilégié. ▪ Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné. ▪ L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée. ▪ La surélévation est interdite est généralement interdite, sauf quand elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'ensemble. ▪ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.
---	---

	<p>3. Kiosques rustiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite. ▪ La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite. ▪ Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation. ▪ Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.
--	--

7. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

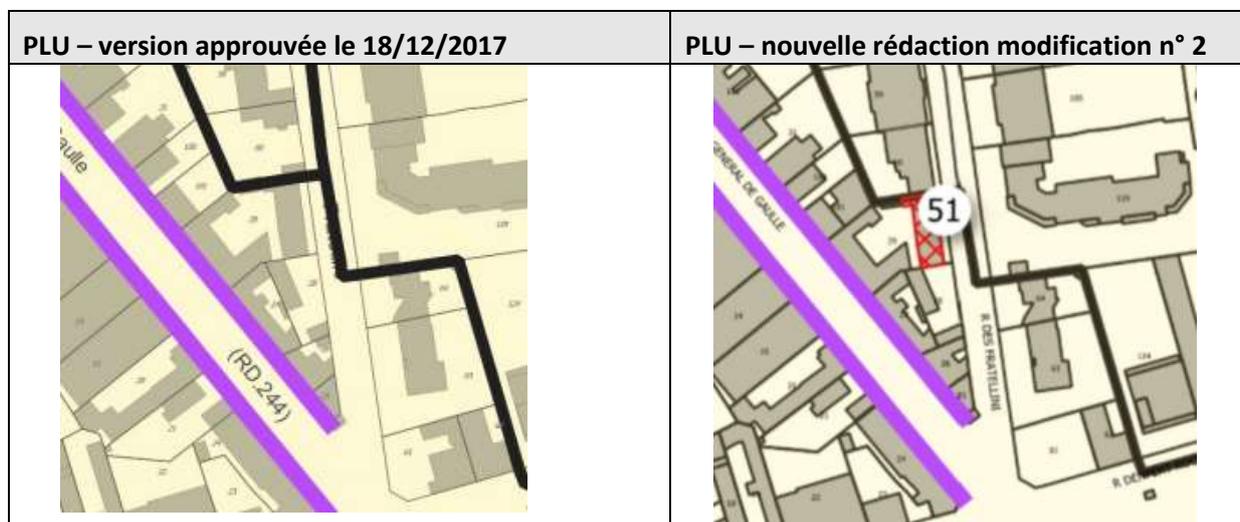
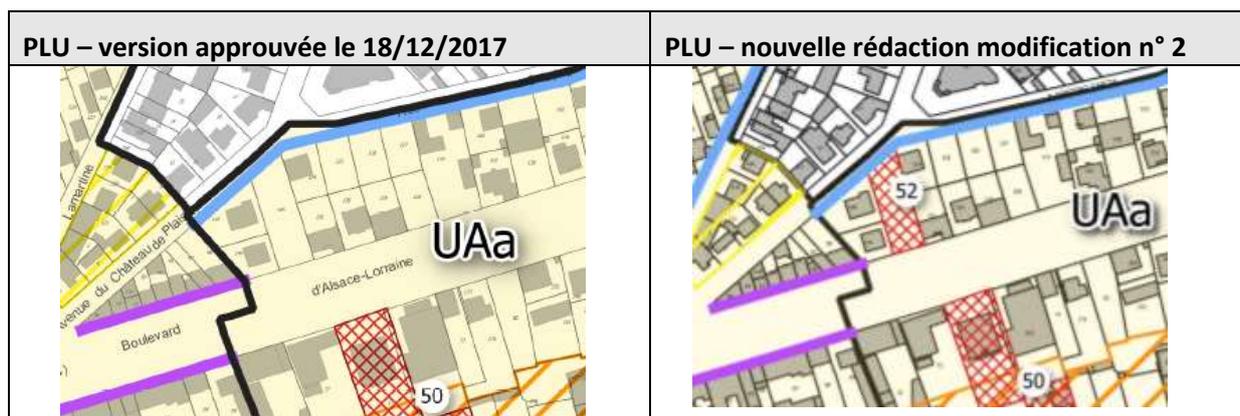
- Les emplacements réservés suivants sont supprimés car les immeubles correspondants ont déjà été acquis par l'EPFIF en vue de réaliser du logement social :
 - ER n° 8 - 21 avenue Ledru Rollin
 - ER n° 10 - 148 avenue du Général de Gaulle
 - ER n° 16 - 93 avenue Ledru Rollin
- Les emplacements réservés suivants sont supprimés car les élargissements de voirie n'ont pas lieu d'être, en raison de leur localisation, d'une desserte peu importante de parcelles ou du nombre de constructions implantées à l'alignement qui nécessiterait des démolitions :
 - n°29 : Rue des Arts
 - n° 30 : Rue des Cent Marches
 - n° 31 : Rue de la Croix d'Eau
 - n° 32 : Rue Danielle Casanova
 - n° 33 : Rue des Deux Iles
 - n° 34 : Rue de la Ferme
 - n° 35 : Rue de la Fosse Moreau
 - n° 36 : Rue Jean-Baptiste Lanoz
 - n° 37 : Avenue Jeanne d'Arc
 - n° 38 : Rue Louis Gourlet
 - n° 40 : Rue Mathias
 - n° 43 : Rue Patou
 - n° 46 : Rue des Presles
 - n° 47 : Rue de la Rivière
 - n° 48 : Allée des Rosiers
- De nouveaux emplacements réservés doivent être créés :
 - ER n° 51 - 3 rue des Fratellini (bâtiment D) pour la réalisation d'un programme de logements sociaux
 - ⇒ Ce bâtiment au sein d'une copropriété est fortement dégradé. Une procédure de péril est en cours. Son rachat en vue de réaliser des logements sociaux permettrait de réhabiliter l'ensemble.

- ER n° 52 – 16 avenue du Château de Plaisance en vue de réaliser un accès piétonnier au futur Groupe scolaire Germaine Sablon.

⇒ Dans le cadre des réflexions autour de la création de nouveau Groupe Scolaire Germaine Sablon et notamment des espaces publics aux abords de l'équipement, il a semblé opportun de prévoir un parvis et un accès facilité. Aussi, la parcelle sur laquelle est inscrit l'emplacement réservé permettrait de réaliser ces aménagements publics.

Le plan 5.b des prescriptions graphiques est ainsi modifié.

Sont notamment insérés les deux nouveaux emplacements réservés comme suit :



Au sein du règlement, le **Titre V (devenu Titre VI) : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES** est modifié comme suit :

Nota bene : les superficies des emplacements réservés ont été insérées aux tableaux existants.

Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	superficie	affectation	Bénéficiaire
1	12 place Robert Belvaux	802 m ²	Logements sociaux	Commune
2	14 place Robert Belvaux	73 m ²	Logements sociaux	Commune
3	8 avenue Ledru Rollin	156 m ²	Logements sociaux	Commune
4	10 avenue Ledru Rollin	305 m ²	Logements sociaux	Commune
6	5 avenue de Metz	232 m ²	Logements sociaux	Commune
7	10 avenue boulevard de la Liberté	197 m ²	Logements sociaux	Commune
8	21 avenue Ledru Rollin		Logements sociaux	Commune
9	28 avenue Ledru Rollin	290 m ²	Logements sociaux	Commune
10	148 avenue du Gal de Gaulle		Logements sociaux	Commune
11	176 avenue du Gal de Gaulle	468 m ²	Logements sociaux	Commune
12	167 avenue du Maréchal Joffre	906 m ²	Logements sociaux	Commune
13	1 villa Lesueur	873 m ²	Logements sociaux	Commune
15	16 quai de l'Argonne	2111 m ²	Logements sociaux	Commune
16	93 avenue Ledru Rollin		Logements sociaux	Commune
17	130 rue avenue du 8 mai 1945	341 m ²	Logements sociaux	Commune
18	136 boulevard d'Alsace Lorraine	1106 m ²	Logements sociaux	Commune
19	57 avenue Gabriel Péri	457 m ²	Logements sociaux	Commune
20	71 bis avenue G. Clémenceau	309 m ²	Logements sociaux	Commune
21	195 avenue Pierre Brossolette	178 m ²	Logements sociaux	Commune
22	37 rue de l'Yser	639 m ²	Logements sociaux	Commune
51	3 rue des Fratellini (bâtiment D)	141 m ²	Logements sociaux	Commune

Emplacements réservés pour installation d'intérêt général au titre du L.151-41-2° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	superficie	affectation	Bénéficiaire
24	6 rue Jules Ferry 111 boulevard d'Alsace Lorraine 107 boulevard d'Alsace Lorraine 4 rue Jules Ferry 105 boulevard d'Alsace Lorraine 109 boulevard d'Alsace Lorraine	1415 m ²	agrandissement école Jules Ferry	Commune
25	119 boulevard d'Alsace Lorraine 6 avenue Gallieni	719 m ²	agrandissement de la crèche des Petits Joncs	Commune
50	40 boulevard d'Alsace Lorraine 37 rue Victor Recourat 39 rue Victor Recourat	2100 m ²	Equipement public	Commune

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	superficie	affectation	Bénéficiaire
26	126 avenue Victor Recourat	83 m ²	Raquette de retournement pour l'avenue Robert	Commune
27	Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité	1105 m ²	Elargissement de l'Allée de l'Egalité	Commune
52	16 avenue du Château Plaisance	613 m ²	Réalisation d'un accès piétonnier au futur groupe scolaire Germaine Sablon	Commune

Emplacements réservés pour voirie au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme pour un élargissement de voie à 8 m

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
28	Rue Albert Collinet	élargissements de voie	Commune
29	Rue des Arts	élargissements de voie	Commune
30	Rue des Cent Marches	élargissements de voie	Commune
31	Rue de la Croix d'Eau	élargissements de voie	Commune
32	Rue Danielle Casanova	élargissements de voie	Commune
33	Rue des Deux Iles	élargissements de voie	Commune
34	Rue de la Ferme	élargissements de voie	Commune
35	Rue de la Fosse Moreau	élargissements de voie	Commune
36	Rue Jean-Baptiste Lanoz	élargissements de voie	Commune
37	Avenue Jeanne d'Arc	élargissements de voie	Commune
38	Rue Louis Gourlet	élargissements de voie	Commune
39	Rue de la Maréchaussée	élargissements de voie	Commune
40	Rue Mathias	élargissements de voie	Commune
41	Avenue des Ormeaux	élargissements de voie	Commune
42	Rue des Pâquerettes	élargissements de voie	Commune
43	Rue Patou	élargissements de voie	Commune
44	Rue Pattier Soupault	élargissements de voie	Commune
45	Rue Pierre Grange	élargissements de voie	Commune
46	Rue des Presles	élargissements de voie	Commune
47	Rue de la Rivière	élargissements de voie	Commune
48	Allée des Rosiers	élargissements de voie	Commune
49	Rue Traversière	élargissements de voie	Commune

8. Réaliser des évolutions mineures du règlement

- **DISPOSITIONS GENERALES**

- **3. APPLICATION DU REGLEMENT**

Ne pas permettre la reconstruction d'une construction non conforme au PLU dans la mesure où elle fait l'objet d'une démolition volontaire. Cette disposition permet de bénéficier d'une implantation non conforme pour la création en réalité d'une construction neuve.

PLU – version approuvée	PLU – nouvelle rédaction modification n° 2
<p>Reconstruction à l'identique : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation ou démolies depuis moins de 10 ans.</p>	<p>Reconstruction à l'identique : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation ou démolies depuis moins de 10 ans.</p>

- **6. DESTINATIONS**

Modifications du paragraphe relatif aux destinations afin de le rendre conforme au code de l'urbanisme

- **DEFINITIONS**

- *Augmenter la taille maximale d'une annexe plus cohérente avec les usages*

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à **15 20 m²** (**qu'elles soient closes ou non**) et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

~~Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.~~

~~Les annexes pourront être implantées au-delà de la bande de constructibilité en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. Dans ce cas, le changement de destination vers de l'habitation sera interdit. (règle présente dans le corps du règlement)~~

- *Définir une taille d'attique minimum afin de garantir un réel retrait par rapport à l'alignement, permettre une meilleure insertion urbaine et diminuer l'impact des nouvelles constructions relativement denses et hautes*

Attique

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implantée en retrait **d'au minimum 3 m** par rapport au nu de la façade. Celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

- Préciser la notion de baies constitutives de vues sujette à interprétation lors de l'instruction

Baies

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment. ~~Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).~~ Le calcul des distances aux articles 7 et 8 se fait au droit de la baie.

~~Ne sont pas considérées comme une baie :~~

- ~~— une ouverture située à plus de 1,90 mètres minimum au-dessus du plancher ;~~
- ~~— une porte non vitrée ou à vitrage opaque sur châssis fixe ;~~
- ~~— les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.~~

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

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses supérieures à 0.20 mètre du terrain naturel,
- les ouvertures de toiture.

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

- les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture soit à une hauteur maximale de 0.4 mètre par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures (y compris les ouvertures de toiture) placées à plus de 1,90 mètre du plancher (distance comptée à partir du point bas de l'ouverture),
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides,
- les châssis fixes équipés d'un vitrage opaque ou translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses, situées à 0,20 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les ouvertures existantes sans agrandissement (une réduction de taille est autorisée).

- Préciser la notion d'emprise au sol notamment pour les terrasses

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée à partir de la surface ~~du~~

~~terrain~~ de l'unité foncière, déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Les terrasses surélevées de plus de 0,20 mètre sont constitutives d'emprise au sol.

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

- Augmenter l'épaisseur minimale de la terre végétale au-dessus des parkings enterrés

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 50 60 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

- Insérer la définition des espèces invasives et indigènes

Espèce invasive

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Espèce indigène

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France. Il s'agit par exemple de : charme, frêne, orme, arbres fruitiers...

- Pour simplifier la réglementation, la notion du pignon découvert est supprimée et remplacée par la notion de pignon. Il n'y a pas lieu de conditionner la constructibilité d'une construction à la construction voisine. La définition est mise en cohérence avec la modification de cette règle

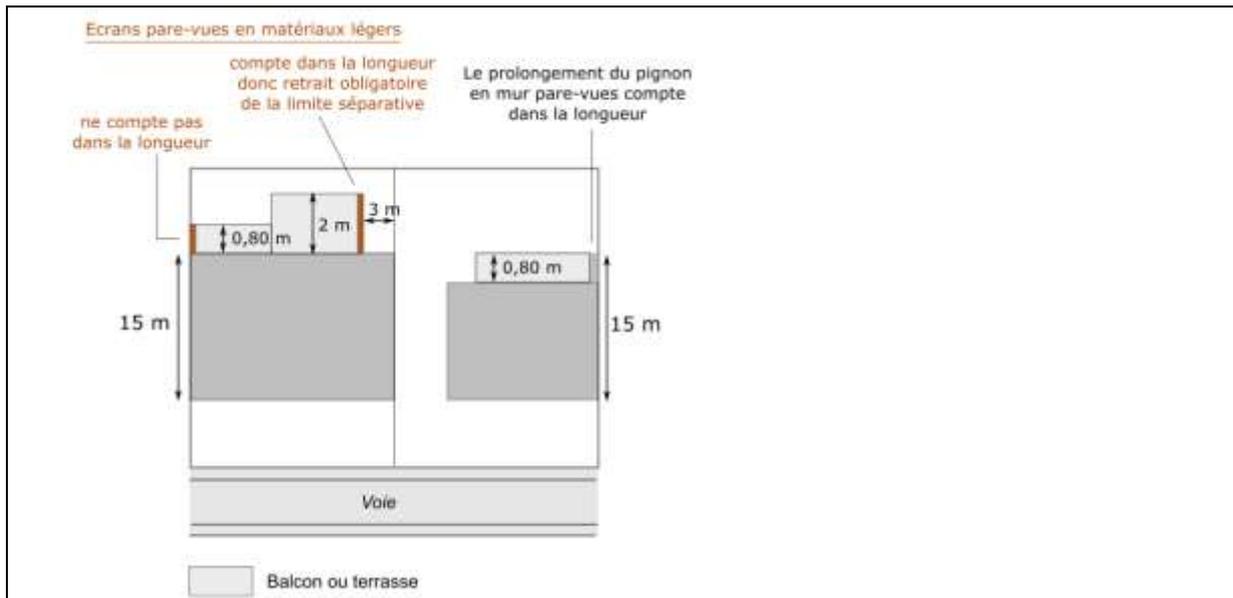
Pignon

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

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

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

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

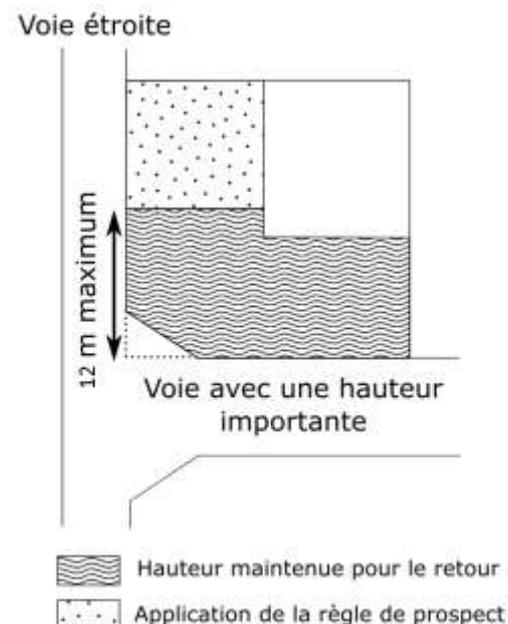


- Mise en cohérence de la définition avec la modification de la règle dans le corps du règlement

Prospect

La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue. Elle se calcule depuis l'alignement opposé.

Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 12 à 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies.



- Redéfinir la servitude de cour commune

Servitude de cour commune

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur. La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

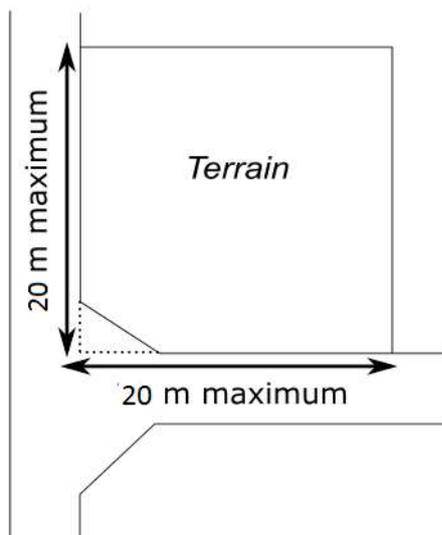
L'article 7 du règlement fixe la distance minimale d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Si un propriétaire souhaite réaliser un bâtiment à une distance moindre, il devra obtenir l'établissement d'une servitude de « cour commune ». Il sera en revanche fait application de l'article 8 du règlement qui fixe les distances minimales entre deux bâtiments.

~~La cour commune permet au propriétaire d'un terrain de se conformer aux règles d'urbanisme relatives au prospect en réduisant la constructibilité sur le terrain voisin contigu. La servitude peut porter sur une interdiction de construire sur la zone de la cour commune ou une interdiction de bâtir au-delà d'une certaine hauteur. La distance par rapport à la limite séparative latérale ou de fond de parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres minimum. (règle figurant dans le corps du règlement).~~

- Les règles applicables aux terrains d'angle étant relativement permissives, il convient d'en limiter leur application aux petits terrains

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 20 30 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



- *Supprimer la notion de « travaux d'amélioration » non cohérente et en raison de l'application des dérogations aux constructions existantes devenues plus souples au titre de la présente modification*

Travaux d'amélioration

~~Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, des agrandissements (extensions et/ou surélévations) de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de planchers créées soient inférieures ou égales à la moitié des surfaces de planchers des constructions avant agrandissements. Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.~~

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Préambule des zones :

- *Suppression de la référence à la cote de crue pour la norme de hauteur en zone inondable qui permettait une hauteur trop importante des constructions en zone PPRI ne permettant pas une bonne insertion urbaine*

Zones UR, UA, et UE

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. ~~Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue, exception faite de la hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé (règle de prospect) qui se calcule depuis le terrain naturel.~~

Zones UM et UB

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. ~~Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue.~~

Article 6 :

Toutes zones :

- Généralisation des règles particulières d'implantation (à adapter en fonction des règles d'implantation de chaque zone) :

~~Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.(1) sera acceptée voire imposée si le projet est contigu d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement (ou à l'alignement) et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul (ou à l'alignement), les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée (ou l'alignement).~~

~~Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques (ou à l'alignement), une dérogation d'implantation différente que celle imposée à l'article 6.1.(1) pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.~~

Article 7 :

- *Correction d'une erreur matérielle générant une mauvaise interprétation de la règle*

En zone UB :

7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
- Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : les constructions **pourront devront** être édifiées sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

En zone UM :

7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 18 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 18 mètres : les constructions **devront pourront** être édifiées sur une seule limite séparative latérale.

Toutes zones :

- *Suppression de la notion de pignon « découvert » pour simplifier la réglementation. Il n'y pas lieu de conditionner la constructibilité d'une construction à la construction voisine.*

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

- *Suppression dans le corps du règlement de la définition de la cour commune figurant au lexique*

~~Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

- *Insertion de la dérogation oubliée dans la précédente modification au « 7.1. Règles Générales » pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.*

Article 9 : toutes zones

- *Suppression d'une règle n'ayant pas d'effet bénéfique et « gelant » certaines propriétés*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.

Article 10 :En zones UM et UB :

- *Insertion manquante de la référence à l'acrotère*

Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage **ou 3 m à l'acrotère.**

- *Suppression d'une dérogation difficile d'application*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-terrasse exclue.

Toutes zones :

- *Suppression du paragraphe sur les terrains en pente (redite de la définition de la hauteur)*

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

Article 11 : toutes zones

- *Suppression de l'obligation de la notion de clôture à claire voie*

11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté **d'un barreaudage, de lisses ou de panneaux. ~~d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite.~~** Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

L'utilisation de plaques ou de poteaux en béton ou fibrociment est interdite.

- *Insertion de la dérogation non prévue jusqu'alors pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express*

Article 12 : Toutes zones

- Insérer le pourcentage de pente indiqué dans la norme NF P 91-120

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

Article 13 :

- La référence à la superficie de la parcelle est remplacée par la référence à l'unité foncière

9. Corriger des erreurs matérielles

- Corriger dans le règlement et dans le plan 5.b. la liste des adresses de l'emplacement réservé n° 24 en ajoutant le 109 boulevard d'Alsace Lorraine.
- Corriger la faute d'orthographe sur le plan 5.b. « Recouvrat » au lieu de « Recourat ».
- Corriger l'emplacement réservé n° 13 « Lesueur » au lieu de « Leseur ».
- Corriger l'emplacement réservé n° 7 : 10 ~~avenue~~ boulevard de la Liberté.
- Corriger l'emplacement réservé n° 17 : 130 ~~rue~~ avenue du 8 mai 1945.
- Corriger l'erreur matérielle relative aux places de stationnement pour les bureaux : 1 place ~~maximum~~ minimum pour 60m² de surface de plancher.
- Corriger l'erreur de rédaction concernant les superficies minimales d'espaces verts dans toutes les zones :
 - « ...% minimum de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts ~~dont~~ répartis comme suit :
 - ...% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
 - ...% **maximum** en espaces verts **complémentaires.** »
- Corriger l'erreur matérielle graphique de l'ER n° 22: l'emplacement réservé doit figurer sur l'ensemble de la parcelle.
- Corriger l'erreur matérielle graphique de l'ER n° 3 : l'emplacement réservé doit figurer sur l'ensemble de la parcelle.

10. Mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018

Le PLU du Perreux-sur-Marne prend en compte les objectifs du SAGE et est compatible avec ce dernier. Cette compatibilité est confirmée avec la présente modification. Aussi, afin d'assurer une cohérence avec ce document supra-communal, il convient de modifier le rapport de présentation tomes 2 et 3 – Etat initial de l'environnement et Justification des choix retenus.

- **MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

- ✓ **Mise à jour des paragraphes relatifs au SAGE**

- *Page 9*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Le SAGE Marne Confluence ~~est en cours d'élaboration~~ a été approuvé le 02 janvier 2018. ~~par la CLE (Commission Locale de l'Eau) le 18 décembre 2015.~~ Cet outil doit permettre, à partir d'une analyse concrète des problématiques du secteur, de définir des objectifs et des actions dans la perspective de développer une gestion cohérente des milieux aquatiques et d'assurer un développement durable des usages. Il décline à l'échelle d'un périmètre opérationnel les orientations et prescriptions du SDAGE Seine-Normandie. ~~En cours d'élaboration, il prévoit la réduction des rejets d'eaux usées dans les milieux humides, la reconquête écologique des cours d'eau et des zones humides, la diminution du ruissellement et de ses impacts, ainsi que la compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques ;~~

Le SAGE Marne Confluence définit 6 objectifs :

- Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire de Marne Confluence ;
- Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE ;
- Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;
- Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ;
- Se réapproprier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022, dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques ;
- Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE. »

o Page 45

De plus, le **SAGE Marne Confluence** ~~est en cours d'élaboration et identifiera les orientations en matière de gestion des eaux dans le bassin versant de la Marne.~~ approuvé, a comme objectif d'améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences de la directive cadre sur l'eau.

- ✓ **Mise à jour du chapitre sur les zones humides et insertion de la carte des zones humides issue du SAGE**

« Le SAGE identifie 3 zones humides dont l'île des Loups, déjà répertoriées dans l'étude de la DRIEE en 2008. Les deux autres secteurs repérés dans le SAGE sont situés au nord du Pont de Bry-sur-Marne. »

- **MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 –JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

- ✓ Mise à jour du tableau relatif aux articulations du PLU avec les documents supra-communaux avec l'insertion du SAGE

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
<p>SAGE Marne Confluence</p>	<p>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Le SAGE Marne Confluence a été approuvé le 02 janvier 2018. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières et se décline en dispositions opérationnelles.</p> <p>Disposition 111 : intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « L'état initial de l'environnement (EIE) constitue un diagnostic de l'état de l'environnement dans toutes ses composantes, et permet d'identifier les enjeux environnementaux majeurs » • « L'évaluation environnementale consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme. Comme vu ci-dessus, les enjeux « eau » sont intégrés 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le <u>PADD</u>, les axes 1 et 4 reprennent les objectifs de qualité paysagère liée à l'eau, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les efforts de valorisation écologique des berges de la Marne (renaturation du quai de Champagne en particulier) tout en permettant leur découverte et ainsi participer à la reconquête de la qualité de l'eau, - Assurer le maintien du potentiel écologique et paysager de l'Île des Loups, - Assurer une préservation des parcs et des squares et protéger durablement une trame « jardin », - Maintenir le caractère végétalisé et paysagé des grands axes qui constituent des corridors écologiques et qui embellissent la ville, - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne, - Privilégier la mise en place de revêtements perméables et de plantations pour les places de

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>dès l'EIE »</p> <ul style="list-style-type: none"> • PADD : « À ce stade, le lien avec le SAGE peut se faire au niveau des objectifs généraux et sous-objectifs du SAGE » • Règlement et zonage : « La compatibilité ou la mise en compatibilité du règlement de zonage avec le SAGE peut prendre la forme de règles d'occupation des sols, d'équipements et de desserte s'appliquant au zonage (y compris servitudes), et visant notamment la protection des milieux (zone humide, mare...) et de leurs fonctionnalités (continuités écologiques, marges de retrait par rapport aux cours d'eau...), la réduction des pollutions (périmètre de protection des captages...), la réduction du risque inondation (PPRI, zone d'expansion des crues), la gestion des eaux (zonage pluvial et assainissement...), l'accessibilité aux cours d'eau (servitudes de marchepied et de halage), etc. » • Les annexes obligatoires correspondent notamment au PPRI et aux annexes sanitaires (assainissement, eau potable). D'autres annexes peuvent également être ajoutées : zonage pluvial, liste d'espèces adaptées à la restauration des cours d'eau... (liste non exhaustive). 	<p>stationnement en surface.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le <u>règlement</u> prend en compte les dispositions suivantes dans son règlement : <ul style="list-style-type: none"> - Un zonage spécifique sur les bords de marne : la zone UB, - Une zone N sur les zones humides, - Protection des cœurs d'ilot, - 15 minimum % de pleine terre (hors URc). • <u>Annexes</u> : <p>Le PPRI est annexé au PLU.</p> <p>Le zonage pluvial départemental est annexé au PLU.</p> <p>Le règlement assainissement territorial est annexé au PLU.</p>
	<p>Disposition 123 : <i>intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur des paysages de l'eau - Préservation des zones de sensibilité paysagère - Cadrage de la qualité des zones humides, des berges, ripisylves et accès à l'eau - Préservation des espaces ouverts et des zones de respiration en milieu urbain - Intégration des trames verte et bleues au sein des zones urbaines <p>« Cette obligation de compatibilité pourra notamment se traduire par l'intégration</p>	<p>LE PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une trame verte le long de la Marne, - L'inscription de linéaires végétalisés, d'espaces paysagers, d'arbres et d'alignements d'arbres remarquables identifiés aux documents graphiques, - L'implantation d'une marge de recul en zone UAb, UL, UM, UB, et UE avec comme objectif une végétalisation de cette marge de recul constitutives de corridors écologiques.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>dans les différentes composantes des documents d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement, cartographies, orientations d'aménagement et de programmation) des éléments de diagnostic sur les paysages de l'eau, ainsi que des conditions de leur protection et de leur valorisation, à l'image des coefficients de pleine terre. »</p> <p>Disposition 141 : <i>protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</i></p> <p>Il appartient à chaque collectivité, aménageur, porteur de projet, de vérifier la présence de zones humides, en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation, et le cas échéant d'en informer la CLE.</p> <p>Cette compatibilité ou mise en compatibilité pourra notamment se traduire par l'intégration dans les différentes composantes des documents d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement) des éléments cartographiques, de diagnostic et des conditions de leur protection.</p> <p>Extrait du règlement du SAGE – délimitation des zones humides</p>  <p> Zones humides (correspondant à la définition réglementaire) Infrastructures d'origine artificielle présentant des caractéristiques écologiques de milieux humides </p>	<p>Trois zones humides sont identifiées dans le SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les deux « plages » - L'Ile d'Amour <p>Elles sont classées en zone N dans le PLU.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>Disposition 216 : <i>prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs</i></p> <p>Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des capacités structurelles et fonctionnelles des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ; - de la sensibilité des milieux récepteurs ; - et des niveaux de protection contre les débordements par ruissellement. 	<p>L'article 4 du règlement privilégie la gestion des eaux à la parcelle des eaux pluviales.</p> <p>L'article 13 impose des espaces verts pour partie en pleine terre.</p>
	<p>Disposition 313 : <i>Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne</i></p> <p>En cohérence avec les PPRI et plus largement en compatibilité avec les objectifs du SAGE, les zones d'expansion des crues sont préservées de toute urbanisation et de tout aménagement pouvant modifier leurs fonctionnalités.</p> <p>La compatibilité ou mise en compatibilité des documents d'urbanisme pourra notamment se traduire par l'intégration dans les différentes composantes de ces documents (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement, cartographies) des éléments de diagnostic sur ces zones et des conditions de leur protection. Pour les PLUi/PLU, cela peut notamment se traduire par la mise en place d'un ou plusieurs zonages spécifiques (ex. : « zones naturelles d'expansion des crues »), ainsi que des règles associées adéquates permettant leur préservation. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ciblées sur ces zones peuvent aussi utilement être intégrées aux PLU(i).</p> <p>Il est préconisé 15% en zone U</p>	<p>Une zone d'expansion de crue est identifiée au niveau du stade Leo Lagrange.</p> <p>Un % de pleine terre est imposé dans toutes les zones avec un minimum de 15 % (hors URc).</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU du Perreux-sur-Marne
	<p>Disposition 422 : <i>préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme</i></p> <p>Le lit mineur et le lit majeur des cours d'eau doivent ainsi être préservés de tout aménagement (remblaiement, endiguement, urbanisation, etc.) qui ferait obstacle à leurs fonctions.</p> <p>Dans l'attente des études et des cartographies locales (menées selon les dispositions 421 à 423 du présent SAGE), pour les cours d'eau à ciel ouvert ou ponctuellement recouverts ou busés, la marge de retrait préconisée à titre conservatoire dans les documents d'urbanisme est d'au moins 10 mètres + 1/2 largeur du lit mineur.</p>	<p>Le PLU impose dans la zone UB (zone des bords de Marne) une marge de recul de 5 mètres et interdit la construction au-delà d'une bande de 30 mètres sauf pour les piscines et annexes inférieures ou égales à 5 m².</p>
	<p>Disposition 513 : <i>identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme</i></p> <p>À titre de rappel, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ont l'obligation d'inscrire les servitudes (halage, marchepied / pêche) en annexe de leur PLU / PLUi et POS.</p> <p>Pour assurer cette compatibilité, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, en charge de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme, peuvent notamment mettre en place un zonage spécifique « bords de Marne », et prévoir des règles et/ou orientations d'aménagement programmées associées, permettant de concilier la protection des paysages et milieux naturels des bords de Marne, et les ambiances de convivialité liées à la diversité et à l'harmonie des usages qu'ils accueillent.</p>	<p>Un zonage bord de marne est inscrit au PLU (Zone UB) :</p> <p>L'objectif de la zone UB dans le cadre du présent PLU est de maintenir la qualité patrimoniale et de valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.</p>
	<p>Disposition 442 : <i>Etudier les possibilités de réouverture des anciens rus et accompagner les maitres d'ouvrage dans leur projet</i></p>	<p>Aucun ancien ru identifié au Perreux sur Marne sur la cartographie du PAGD SAGE.</p>