Neuilly Plaisance

Un art de vivre

Grand Paris Grand Est

TERRITOIRE D'AVENIR

Élaboration du PLU de Neuilly-Plaisance

4a. Règlement littéral

PLU approuvé par délibération
CT2017/09/26-08
du 26 septembre 2017

Modification n° 1 approuvée par délibération
CT2020/02/04 - du 4 février 2020

Table des matières

Dispositions générales **3**

Définitions et précisions sur l'application des règles 4

Dispositions communes à toutes les zones **14**

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 15

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 16

Equipement et réseaux 25

Dispositions applicables aux zones urbaines **29**

Zone UA 30

Zone UC 39

Zone UE 48

Zone UH 56

Zone UP 67

Zone UR 76

Zone UT 87

Dispositions applicables à la zone naturelle **95**

Zone N 96

Annexes **102**

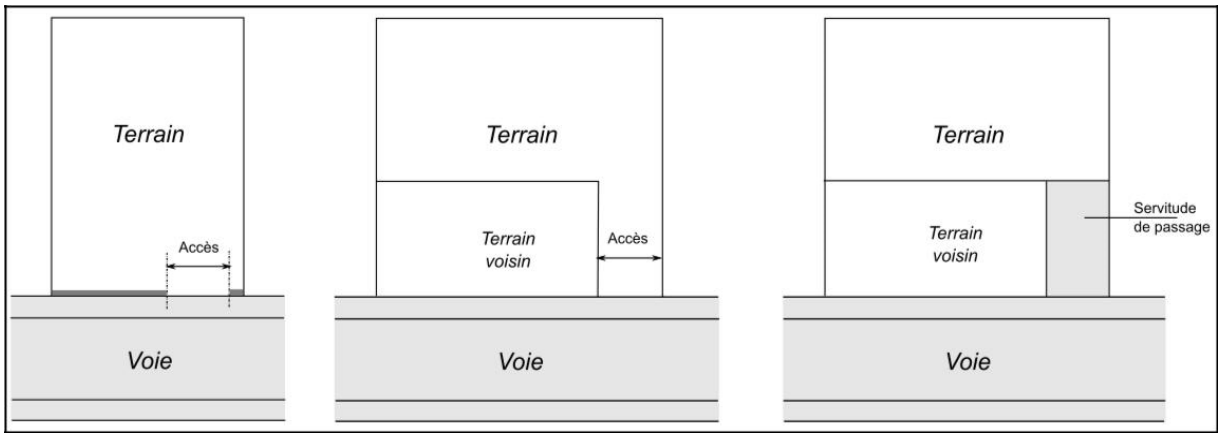
1. Dispositions générales

Dispositions générales

1. Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

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



Acrotère (cf. également Hauteur)

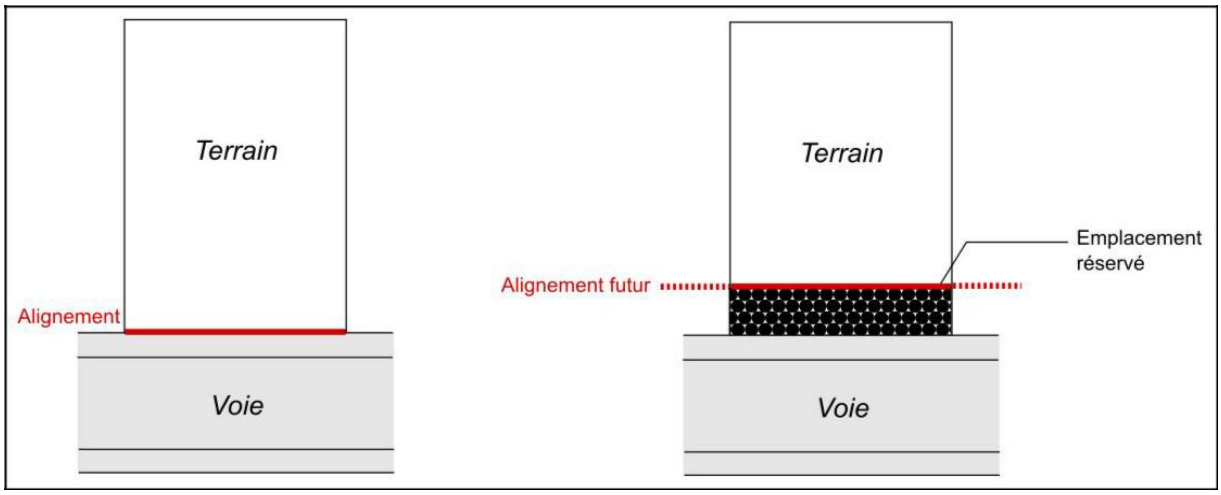
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m^2 et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



Annexe

Sont considérées comme des annexes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15m² et d'une hauteur au faîtage au plus égale à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

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

Un bâtiment répondant aux normes de hauteur et de surface de plancher édictées ci-dessus qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige présente une hauteur, mesurée depuis le sol jusqu'à la cime, minimale de 4,00m au terme de son développement.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison.

Claire-voie

Les clôtures à claire-voie doivent permettre de laisser passer le jour ; à ce titre, l'espacement entre les éléments doit être de 5 cm minimum.

Coefficient de biotope

Dans les zones urbaines, le règlement peut imposer de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de pondération est intitulé « coefficient de biotope ».

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie…).

Consommation conventionnelle d'énergie primaire (CEP)

La performance énergétique d'un bâtiment est caractérisée par le coefficient de consommation d'énergie primaire (CEP) incluant les consommations pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS), la ventilation et les auxiliaires, la climatisation et l'éclairage. Il est exprimé en kWhep/m²/an (kilowatt-heure d'énergie primaire par m² et par an).

L'énergie primaire mesure le prélèvement sur la ressource naturelle (c'est-à-dire l'environnement), que l'on effectue pour produire de l'énergie finale (celle que l'on utilise). Entre les deux, il y a un ensemble de transformations pour convertir l'énergie d'une forme à une autre avec un coefficient de transformation. Ce coefficient de transformation en énergie primaire est de 2,58 pour l'électricité, et de 1,00 pour le fuel, le gaz et le bois.

Egout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes où se déverse le ruissellement des précipitations. Il délimite la partie supérieure de la façade de la construction.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection sur le sol de la ou des construction(s). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol et ouvrages semi enterrés).

Les rampes d'accès aux constructions et les piscines découvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces publics (places, promenades piétonnes, etc.) et ferroviaires, les squares, les jardins et parcs ainsi que les jardins familiaux, ouvriers et partagés.

Par ailleurs, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage sont considérés comme des voies. Dès lors l'implantation des constructions par rapport à ces dernières est réglementée par l'article relatif aux emprises publiques.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont les surfaces non imperméabilisées comprenant les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soit associé, des places de stationnement.

Espaces de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter de constructions en sous-sol.

Espaces verts complémentaires

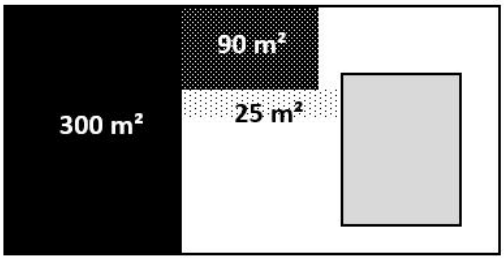
Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

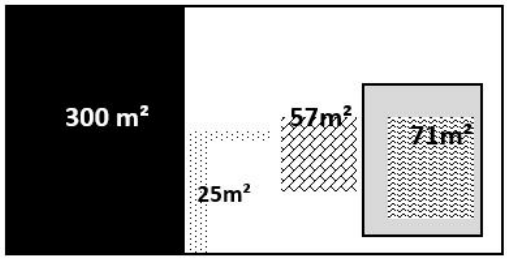
- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale et les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, terrasses en bois sur plots, parkings perméables…) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

<u>Exemple d'application :</u> Pour un terrain de 1000m² et une règle imposant 30% d'espaces de pleine terre (donc 300m²) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100m²), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :

Exemple 1



Exemple 2



Dans le premier exemple, l'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 90m² d'espaces en pleine terre d'un coefficient de 1 et 25m² de cheminements doux d'un coefficient de 0,4 ; soit :
(90m² x 1) + (25m² x 0,4) = 100 m²

Dans le second exemple, l'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 25m² de cheminements doux d'un coefficient de 0,4, de 57m² de parking perméable comprenant une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm d'un coefficient de 0,7 et de 71m² de toiture végétalisée d'un coefficient de 0,7 ; soit :
(25m² x 0,4) + (57m² x 0,7) + (71m² x 0,7) = 100m²

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée et/ou surélevée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

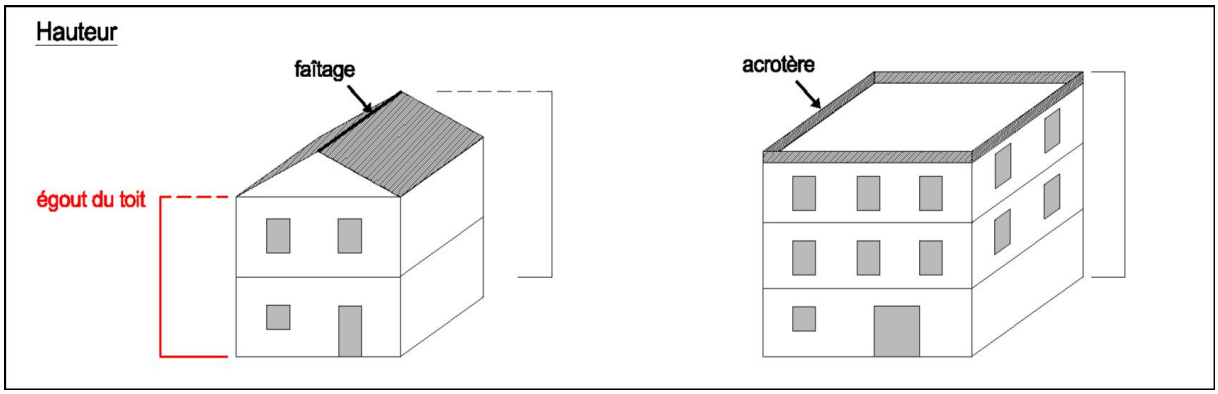
Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinée suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale

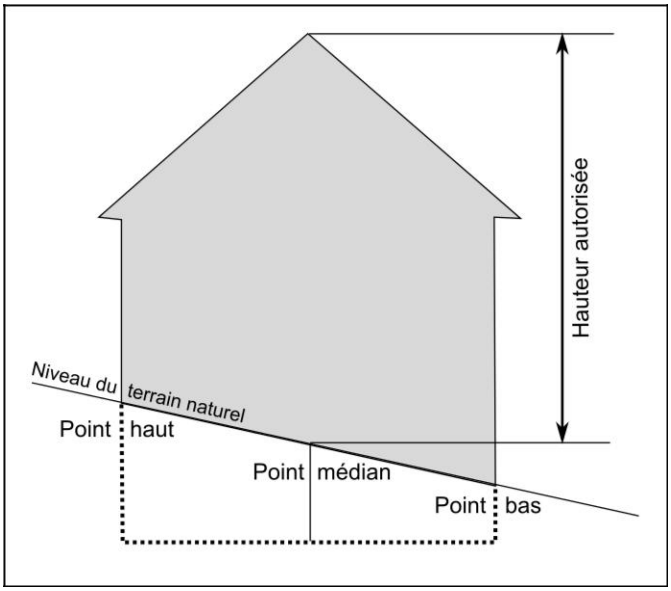
La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit puis jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques

d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.



Pour les terrains en pente, la hauteur se calcule à partir du point médian de la construction.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré,

un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

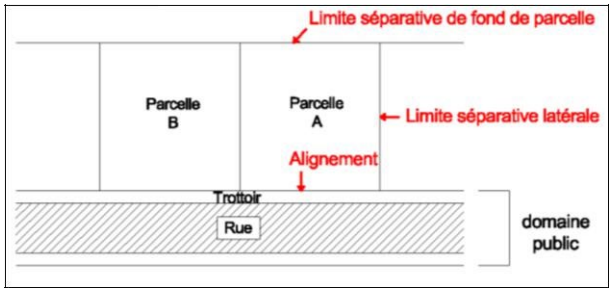
Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines ;
- ateliers ;
- dépôts ;
- chantiers ;
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Limites séparatives

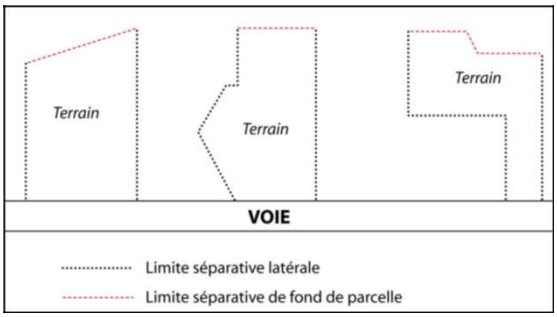
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

- les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.) ;
- les mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.) ;
- les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.) ;
- les matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges).

Mur aveugle

Un mur aveugle est un mur extérieur qui ne contient tout simplement pas d'ouverture. Un mur présentant un jour de souffrance est considéré comme aveugle.

Lorsque le pignon est en retrait des limites séparatives d'au moins 2,50 mètres, l'installation de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher fini est autorisée.

Lorsque que le pignon est en retrait des limites séparatives :

- l'installation d'une porte de garage donnant sur une surface de stationnement est autorisée ;
- l'installation d'une porte d'entrée en rez-de-chaussée donnant sur un dégagement est autorisée.

Mur végétalisé

Ecosystème vertical conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Ainsi il peut être envisagé :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant.

Ouverture

Une ouverture est une baie qui assure l'éclairement et l'aération d'une pièce de la construction. Les jours, appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, sont des aménagements destinés seulement à laisser passer la lumière et non l'air ni le regard. Au sens du présent règlement, ces derniers ne sont pas assimilés à des ouvertures. Ces derniers doivent être fixes et translucides.

Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60cm par rapport au niveau du sol naturel et implantées à moins de 8,00m par rapport aux limites devront être munies d'un pare-vue fixe et opaque d'une hauteur minimum de 1,90m.

Prospect

Le prospect est une règle visant à déterminer la distance minimale imposée entre deux constructions en fonction de la hauteur, calculée pour un éclairement naturel satisfaisant pour chacun d'eux.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Serrurerie

Barreaudage métallique verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Sol ou terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Sous-sol

Il s'agit de désigner les volumes de construction bâtis en infrastructure et qui n'émergent pas de plus de 1m compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le volume est assimilé à un niveau de superstructure. La partie émergeant du sol s'appelle le soubassement de la construction.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toiture-terrasse, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...).

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements…).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

2. Dispositions communes à toutes les zones

Le territoire de Neuilly-Plaisance est impacté par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Marne, dont le règlement s'applique indépendamment des dispositions du PLU. Le règlement figure dans les annexes du PLU.

Dispositions communes

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies ou sections de voies repérés au document graphique par un figuré linéaire violet, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée en logement est interdit.

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer du commerce ou de l'activité de service en rez-de-chaussée au droit des linéaires commerciaux.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines repérées au document graphique par un figuré surfacique bleu, pour toute opération d'au moins 20 logements, il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dispositions communes

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

3.2. Hauteur des constructions

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée.

Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné sont interdites.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

Clôtures :

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire ne devront pas excéder 2,20 mètres, elles seront constituées d'une haie vive ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

En limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,60 mètres. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, un dépassement des hauteurs indiquées ci-dessus peut être admis pour des motifs de sécurité publique.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performances énergétiques

Dispositif d'isolation extérieure

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

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

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

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.2 Performance environnementale globale

Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Gestion de l'eau

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Choix des matériaux

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique, au titre de l'article L151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite sauf en cas de péril sanitaire.

Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).

Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer :

- L'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions ;
- La composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture (cannelures, faïence, marquise, etc.).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Les Espaces Boisés Classés au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

5.2 Les espaces verts paysagers au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 70% de leur superficie doit être aménagé en espaces de pleine terre, libres ou plantés lors de leur requalification. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils

s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.3 Les espaces verts à créer au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers à créer, correspondant au projet de coulée verte et d'extension du parc, et repérés au plan de zonage, devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 80% de la superficie devra être maintenue en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers…) ou les constructions liées à la mise en valeur des espaces naturels (espaces pédagogiques et de sensibilisation…). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

5.4 Les cœurs d'îlots inconstructibles au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités au plan de zonage sont inconstructibles.

5.5 Les cœurs d'îlots à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlots au sein du tissu urbanisé doivent maintenir le caractère écologique et paysager. Seul 50% de la superficie d'une unité foncière d'un cœur d'îlot repéré au document graphique pourra faire l'objet d'un projet de construction. Le projet devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines de manière à assurer un ensemble végétalisé cohérent d'un seul tenant.

5.6 La lisière boisée inconstructible au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute nouvelle construction ou installation située dans la bande de 10 mètres d'épaisseur de la lisière boisée définie au document graphique est interdite. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, à l'exception des portions de la lisière concernée par le périmètre de protection des lignes stratégiques du réseau de RTE reporté au plan de zonage.

5.7 Les jardins cultivés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les jardins familiaux figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

5.8 Les linéaires végétalisés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.9 Les arbres remarquables au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres repérés au plan de zonage est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

5.10 Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement de la mare est interdit. Les affouillements de sols et les exhaussements sont autorisés uniquement dans un but de réhabilitation et d'entretien écologique de la mare.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1. Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

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

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond aux normes fixées pour chacune d'entre-elles au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

6.1.2 Modalités de calcul :

Lorsque le nombre de place de stationnement demandé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est demandé 1 place de stationnement par tranche de $60m^2$ de surface de plancher, une construction de 75 m2 de surface de plancher devra réaliser 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations soit :

- En acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- En obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places de stationnement à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres.

Destinations	Normes
Habitation	**Logement :** Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État : ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement. ▪ Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement. ▪ En secteur UCc, il est demandé 1 place de stationnement par tranche de $100m^2$ de surface de plancher entamée. Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État : ▪ Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de $60m^2$ de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places. ▪ Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station

	de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement. **Hébergement :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 places d'hébergement.
Commerces et activités de services	**Artisanat, commerce de détail, commerce de gros :** ▪ Pour les constructions présentant une surface de vente inférieure à 300 m^2, il n'est pas exigé de place de stationnement. ▪ Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m^2 il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40m^2 entamée. ▪ Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000 m^2 il est demandé une place de stationnement par tranche de 40 m^2 jusqu'à 1000 m^2 de surface de vente. Au-delà des 1000 m^2, une place supplémentaire par tranche de 25 m^2 sera exigée. ▪ Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000 m^2 de surface de vente. **Restauration :** ▪ Non réglementé. **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher entamée. **Hébergement hôtelier et touristique :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▪ Des besoins crées par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; ▪ De la desserte en transport en commun.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 150 m^2 de surface de plancher entamée. **Entrepôt :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 300m^2 de surface de plancher entamée. **Bureau :** ▪ Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher entamée.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Destinations	Normes
Habitation	**Construction groupant plus de 2 logements :** ▪ Pour les logements jusqu'à deux pièces principales, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 0,75 m² par logement ; ▪ Dans les autres cas, il est demandé au minimum un espace de stationnement d'une superficie de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².
Commerces et activités de services	Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est demandé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie et Entrepôt :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place pour 10 employés ainsi que des places « visiteurs » à définir selon les besoins. **Bureau :** ▪ Il est demandé, au minimum, 1,5m^2 pour 100m^2 de surface de plancher.

L'espace destiné au stationnement vélo doit être sécurisé et réalisé de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée des constructions.

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol).

Dispositions communes

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

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

8.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental ;
- Eviter le reflux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage des sources, le drainage de nappes, l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines (rabattement de nappes, épuisement d'infiltrations dans les constructions…)

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations thermiques ou de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies…) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration) doivent être prioritairement recherchées sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions du PPRi ne s'y opposent pas.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Sur le territoire de Neuilly-Plaisance, le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis.

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

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre…) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

3. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UA et dans le secteur UAi, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerces et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

En zone UA uniquement, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie et d'artisanat.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UA et dans le secteur UAi, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction, installation ou un ouvrage autorisé dans la zone ;

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à la restauration et aux activités de service accueillant de la clientèle à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En sus, en secteur UAi uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie et d'artisanat à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes.

En zone UAi uniquement, dans les emprises concernées par la servitude relative au transport d'énergie électrique, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la commune se réserve le droit d'édicter des prescriptions spécifiques dans la délivrance des autorisations de droit des sols, en lien avec le gestionnaire du réseau de transport d'énergie électrique.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UA

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UA et dans le secteur UAi, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UA et dans le secteur UAi, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UA et dans le secteur UAi, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Le long de la voie du Réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UA et dans le secteur UAi, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à L=H/2 sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale constitue une limite de zone UR, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à L=H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

En zone UA et dans le secteur UAi, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UA et dans le secteur UAi, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

La distance entre une construction principale telle que définie aux dispositions générales du PLU et une annexe n'est pas réglementée.

3.5.2. Dispositions particulières :

<u>Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes:</u>

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Maîtrise du risque lié à la présence de cavités :

Dans le secteur UAi, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967).

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1. Traitement des espaces libres :

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement soit 100 m². Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UA et dans le secteur UAi, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15% en espaces verts de pleine terre ;
- 5% en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6. 2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UA

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UC

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UC et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UC et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions :

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration ou enregistrement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En sus, en zone UC uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, de commerces de détail et d'activités de service accueillant de la clientèle à condition que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère, et qu'ils soient nécessaires pour la commodité des habitants ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent.

En sus, en zone UCa uniquement, dans les emprises concernées par la servitude relative au transport d'énergie électrique, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la commune se réserve le droit d'édicter des prescriptions spécifiques dans la délivrance des autorisations de droit des sols, en lien avec le gestionnaire du réseau de transport d'énergie électrique.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UC

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UC uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

En secteur UCa uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

En secteur UCb uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 55% de l'unité foncière.

En secteur UCc uniquement, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UC uniquement, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres au point le plus haut

Zone UC

de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

En secteur UCa uniquement, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

En secteur UCb uniquement, la hauteur maximale est limitée à 21 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+6.

En secteur UCc uniquement, la hauteur maximale est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UC et dans l'ensemble de ses secteurs, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

En zone UC uniquement, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Dans les secteurs UCa et UCb uniquement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins :

- L= H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

En secteur UCc uniquement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UC et dans l'ensemble de ses secteurs, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

La distance entre une construction principale telle que définie aux dispositions générales du PLU et une annexe n'est pas réglementée.

3.5.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Maîtrise du risque lié à la présence de cavités :

Dans la zone UC et ses secteurs, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967).

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Traitement des espaces libres

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UC uniquement, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 35% en espaces verts de pleine terre ;
- 15% en espaces verts complémentaires.

En zone UCa uniquement, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 50% en espaces verts de pleine terre ;
- 10% en espaces verts complémentaires.

En zone UCb uniquement, 35% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En zone UCc uniquement, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UC

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UE, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerces et d'activités de service ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'ils soient liés à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction, installation ou un ouvrage autorisé dans la zone ;

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UE, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UE, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est limitée à 13 mètres. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UE, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UE, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à L= H/3.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

En zone UE, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 6 mètres en cas de mur aveugle.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UE, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

3.5.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Traitement des espaces libres

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 2 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UE, 70% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UE

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UH

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UH et dans le secteur UHp, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UH et dans le secteur UHp, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m^2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain que la construction et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UH

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UH uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

En secteur UHp uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions implantées le long des linéaires commerciaux et de l'avenue du Maréchal Foch

Dans une bande de 30m à partir de l'alignement le long des linéaires commerciaux et de l'avenue du Maréchal Foch, l'emprise au sol des constructions accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée n'est pas réglementée.

Au-delà, les règles énoncées au 3.1.1 s'appliquent.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UH uniquement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

En secteur UHp, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UH uniquement, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer d'au moins 4 mètres.

Toutefois, le nu des façades des constructions peut être édifié librement dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques existantes ou à créer, à condition que les constructions nouvelles accueillent des commerces ou services en rez-de-chaussée.

En zone UH, la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Par ailleurs, dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux rues de largeurs différentes, la distance horizontale de la voirie la plus large constituera la distance de référence pour l'édification du bâtiment sur une longueur n'excédant pas 15,00 m mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

En secteur UHp uniquement, le nu des façades des constructions peut être édifié librement dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions implantées sur la section de l'avenue du Maréchal Foch située entre le Square Jean Mermoz et la rue du Général de Gaulle :

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La règle de prospect s'applique telle qu'elle est énoncée au 3.3.1.

Cas des constructions implantées sur la section de l'avenue du Maréchal Foch située entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes :

Le nu des façades de toute construction située sur cette section de voie doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

La règle de prospect s'applique telle qu'elle est énoncée au 3.3.1.

Les rez-de-chaussée doivent être édifiés à l'alignement. Les niveaux supérieurs pourront être implantés dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Cas des constructions édifiées à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch sur la section située entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes :

Les constructions situées dans une bande de 15 mètres sur les voies adjacentes à partir de l'alignement de l'avenue du Maréchal Foch pourront s'implanter soit :

- A l'alignement ;
- En retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions pourront être implantées soit :

- En retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement ;
- A l'alignement uniquement pour les rez-de-chaussée, et en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement pour les niveaux supérieurs.

La règle de prospect s'applique telle qu'elle est énoncée au 3.3.1.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UH, dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de l'avenue du Maréchal Foch, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, dans le cas d'une construction accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée, cette bande peut être portée à 30 mètres sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limites séparatives, sur ces 5 derniers mètres, n'excède pas 4 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette bande, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Ailleurs en zone UH, dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de voie, les constructions pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- L=H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

En secteur UHp uniquement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales n'est pas réglementée.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

En zone UH uniquement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

En secteur UHp uniquement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle n'est pas réglementée.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UH uniquement, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

En secteur UHp uniquement, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

La distance entre une construction principale telle que définie aux dispositions générales du PLU et une annexe n'est pas réglementée.

3.5.2. Dispositions particulières :

<u>Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes :</u>

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1. Traitement des espaces libres

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de surface d'espaces verts de pleine terre pour les constructions à destination d'habitation et au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre pour les autres constructions autorisées dans la zone. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UH uniquement, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains d'une superficie inférieure à 300m².

En secteur UHp uniquement, 10% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 5% en espaces verts de pleine terre ;
- 5% en espaces verts complémentaires.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UH

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UP

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UP et dans le secteur UPa, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UP et dans le secteur UPa, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
    - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UP

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UP uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 85% de l'unité foncière.

En secteur UPa uniquement, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En secteur UPa uniquement, le long du boulevard Gallieni et sur une profondeur de 16 mètres, la hauteur maximale est limitée à 24 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+7.

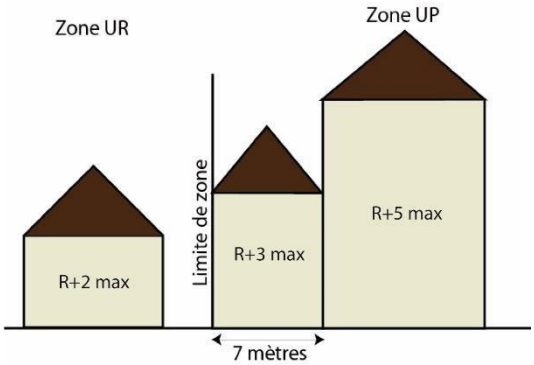
Ailleurs en secteur UPa, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

3.2.2. Dispositions particulières :

En zone UP uniquement, des dispositions spécifiques sont affichées au plan de zonage.

Cas des parcelles mitoyennes avec la zone UR et repérés en jaune au plan de zonage :

Pour les constructions situées sur une parcelle mitoyenne à la limite de la zone UR, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction sur une profondeur d'au moins 7 mètres à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.



Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UP et en secteur UPa, le long du boulevard Gallieni, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer et la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En secteur UPa, le nu des façades des constructions doit être édifié soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques en respectant un prospect de L=H par rapport à l'alignement opposé pour les constructions situées le long du boulevard Gallieni sur une profondeur de 16 mètres maximum.
- En recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques pour les autres constructions.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Le long de la voie du réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions édifiées à l'angle du boulevard Gallieni et le long de l'avenue du Président Roosevelt, des rues du Canal, du Bac et Edgar Quinet, de l'avenue Victor Hugo et du côté impair du boulevard Fichot :

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des constructions édifiées le long du boulevard Fichot, de l'avenue Victor Hugo, des rues Edgar Quinet, Raspail et Remondet-Lacroix, uniquement en secteurs violet et jaune au plan de détail du zonage de la zone UP :

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, plus 3 mètres.

Cas des constructions édifiées le long du côté pair du boulevard Fichot :

Des dispositions spécifiques sont affichées au plan de détail du zonage de la zone UP.

En dehors de ces dispositions spécifiques, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul de 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des constructions édifiées le long de la rue Remondet-Lacroix et du côté pair de la rue Raspail :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cas des constructions édifiées le long du côté impair de la rue Raspail :

Le nu des façades des constructions peut être édifié librement sur une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives :

En zone UP et en secteur UPa, le long du boulevard Gallieni, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Ailleurs en zone UP et UPa, les constructions pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- L= H/2 sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L= H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes :

5.1 Traitement des espaces libres

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, un arbre à terme de haute tige sera planté par tranche de deux arbres abattus. Dans le secteur UPa, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UP uniquement, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts complémentaires.

En secteur UPa uniquement, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20% en espaces verts de pleine terre ;
- 10% en espaces verts complémentaires.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UP

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UR

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce de gros ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation ainsi que leur extension ;
- Les ICPE soumises à déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2..

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m^2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration ou enregistrement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité sur le document graphique, sur un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions nouvelles, dans la limite de 20 m² de surface de plancher au global par unité foncière.

En sus, en zone UR uniquement, dans les emprises concernées par la servitude relative au transport d'énergie électrique, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la commune se réserve le droit d'édicter des prescriptions spécifiques dans la délivrance des autorisations de droit des sols, en lien avec le gestionnaire du réseau de transport d'énergie électrique.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UR

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UR et dans le secteur URb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :

- 40% de la surface de l'unité foncière dans une bande de 24 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 30% de la surface de la partie de l'unité foncière comprise dans une bande située entre 24 et 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 10% de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà d'une distance de 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.

En secteur URa uniquement, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder :

- 30% de la surface de l'unité foncière dans une bande de 24 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 20% de la surface de la partie de l'unité foncière comprise dans une bande située entre 24 et 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 10% de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà d'une distance de 50 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer.

3.1.2. Dispositions particulières :

<u>Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :</u>

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

<u>Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :</u>

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.

Toutefois, pour les constructions présentant un toit-terrasse, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'acrotère. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1.

En secteur URb uniquement, afin de conserver la diversité des rythmes de hauteur, les surélévations sont interdites.

Seules les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU, les vérandas ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres pourront être traitées en toiture monopente.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UR et dans le seul secteur URa, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En secteur URb uniquement, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

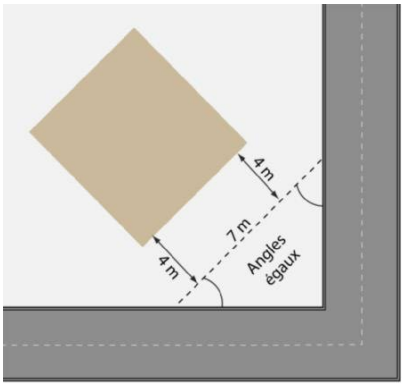
Le long de la voie du Réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages.

3.3.2. Dispositions particulières :

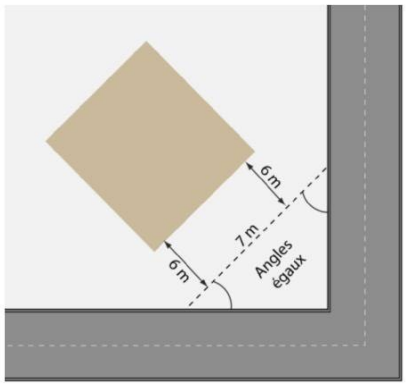
Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent dessiner un pan coupé constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini au 3.3.1 doit être respecté.

Ex : recul de 4 m



Ex : recul de 6 m



Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.

Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UR et dans le seul secteur URa :

Pour les terrains dont la largeur au droit de construction est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter dans une bande de 24 mètres à partir de l'alignement soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 24 mètres, les constructions (hors annexes) devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément aux règles édictées ci-dessous.

Pour les terrains dont la largeur au droit de construction est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

<u>En secteur URb uniquement :</u>

Les constructions (hors annexe) doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- 6 mètres en cas d'ouverture ;
- 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale constitue une limite de zone, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

<u>En zone UR et dans le seul secteur URa</u> :

Les constructions (hors annexe) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

<u>En secteur URb uniquement:</u>

Les constructions (hors annexe) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative de fond de parcelle constitue une limite de zone, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

Toutefois, dans le seul secteur URb, les annexes devront obligatoirement être accolées à la construction principale.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UR et dans l'ensemble de ses secteurs, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

La distance entre une construction principale telle que définie aux dispositions générales du PLU et une annexe n'est pas réglementée.

3.5.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et cas des annexes :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

En zone URb, la hauteur des clôtures sur rue sera de 1,50 mètre maximum et le mur bahut ne pourra excéder une hauteur maximum de 50 centimètres.

En zone URb, les clôtures en limites séparatives seront exclusivement constituées d'un grillage de 1,00 mètre de hauteur et devront être doublées d'une haie végétale.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Maîtrise du risque lié à la présence de cavités :

Dans la zone UR et ses secteurs, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967).

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Traitement des espaces libres

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

La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UR et dans les secteurs URa et URb, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 40% en espaces verts de pleine terre ;
- 10% en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.
En cas de division foncière, le nombre de places de stationnement sera requis pour chacun des lots bâtis ou à bâtir.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UR

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UT

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UT, sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés au 1.2 ;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles-mentionnées au 1.2 ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées au 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone UT, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m^2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

2.2. Secteur de mixité sociale à développer au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UT

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

En zone UT, l'emprise au sol de constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, une extension de 20m^2 d'emprise au sol est autorisée sous réserve d'une seule extension à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone UT, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+3.

Seules les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU, les vérandas ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres pourront être traitées en toiture monopente.

3.2.2. Dispositions particulières :

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée :

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée au 3.2.1 peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

Cas des parcelles mitoyennes avec la zone UR :
Pour les constructions situées sur une parcelle mitoyenne à la limite de la zone UR, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction sur une profondeur d'au moins 7 mètres à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+2.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UT, le nu des façades des constructions doit être édifié dans une bande de 24 mètres et en recul d'au moins 4 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Au-delà d'une bande de 24 mètres à partir des voies et emprises publiques existantes ou à créer, aucune construction n'est autorisée hormis les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU et les extensions de construction à usage d'habitation dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et d'une hauteur maximale de 4,00 mètres.

En sus, la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Par ailleurs, dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux rues de largeurs différentes, la distance horizontale de la voirie la plus large constituera la distance de référence pour l'édification du bâtiment sur une longueur n'excédant pas 15,00 m mesuré à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des parcelles mitoyennes avec la zone UH
Dans le cas où une construction existante d'une hauteur minimale de 9 mètres située en zone UH et mitoyenne de la zone UT serait implantée en limite séparative latérale entre l'alignement et un retrait de 4 m par rapport à cet alignement, il sera possible de construire dans le prolongement de la façade de cette construction sur une longueur n'excédant pas 10 mètres mesurée par rapport à la limite séparative : dans ce cas, la règle de prospect mentionnée à l'article UT3.3.1 pourra ne pas être appliquée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :
L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas des saillies :
Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.
Toutefois, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, la hauteur de 4,30 mètres peut être réduite au minimum à 3,50 mètres.
Les saillies de balcon édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoire ne doivent pas excéder 1,5 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :
Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des façades existantes et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 24 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales ;
- Sur une des limites séparatives latérales ;
- En retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Au-delà d'une bande de 24 mètres à partir de l'alignement, aucune construction n'est autorisée hormis les annexes telles que définies aux dispositions générales du PLU et les extensions de construction à usage d'habitation dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et d'une hauteur maximale de 4,00 mètres, en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

En zone UT, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à :

- L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension sont autorisés sous réserve qu'ils s'opèrent dans le prolongement des murs existants et qu'ils n'aggravent pas le non-respect des règles.

Cas des annexes :

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle ou en retrait dans les conditions suivantes :

- L=H sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas d'ouverture ;
- L=H/3 sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone UT et dans l'ensemble de ses secteurs, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

La distance entre une construction principale telle que définies aux dispositions générales du PLU et une annexe n'est pas réglementée.

3.5.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et/ou d'annexe n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes :

5.1 Traitement des espaces libres

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

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

La protection des plantations et des arbres de haute tige existant est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.

Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre à terme de haute tige.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

Les plantations devront être composées d'essences locales.

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

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone UT

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4. Dispositions applicables à la zone naturelle

Zone N

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs, avec le renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ou les travaux de comblements de carrières, sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone N, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et de sports, ainsi qu'à la mise en valeur des espaces naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ;
- Les travaux de comblements de carrières.

En sus, dans les emprises concernées par la servitude relative au transport d'énergie électrique, et conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, la commune se réserve le droit d'édicter des prescriptions spécifiques dans la délivrance des autorisations de droit des sols, en lien avec le gestionnaire du réseau de transport d'énergie électrique.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Zone N

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales :

En zone N, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+1.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3.3.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de

Zone N

services publics par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

En zone N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit ≤ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à L= H sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

3.4.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Dispositions générales :

En zone N, la distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de :

- 8 mètres si les deux façades comportent une ouverture ;
- 6 mètres si une des deux façades comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les deux façades sont aveugles.

3.5.2. Dispositions particulières :

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics :

La distance comptée horizontalement en tout point de constructions non contigües à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Façades :

Zone N

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toitures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

Maîtrise du risque lié à la présence de cavités :

Dans la zone N, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967).

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1 Traitement des espaces libres :

Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues, à l'exception des zones de comblements de carrière et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage …) aux bitumes et enrobés.

Ces règles ne s'appliquent pas au périmètre de servitude d'utilité publique lié à la présence des lignes haute tension.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.3. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Zone N

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir dispositions communes à toutes les zones.

7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.2. Eaux usées

Voir dispositions communes à toutes les zones.

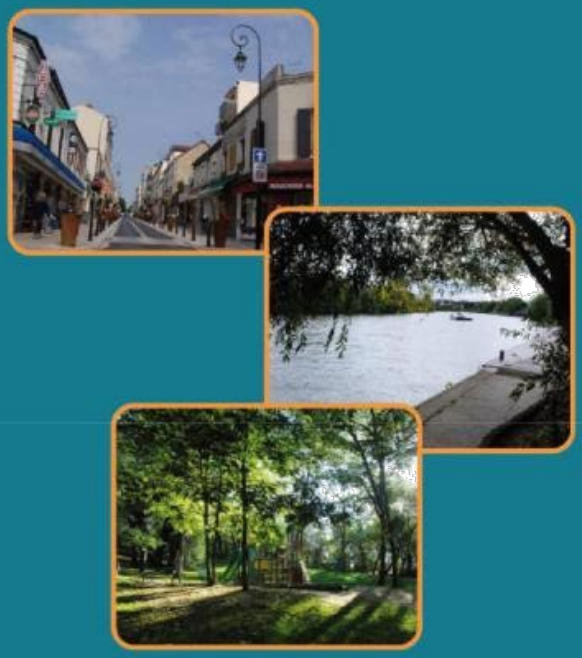
8.3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits eaux pluviales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

8.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5. Annexes



Annexes

1. Liste des emplacements réservés

N°	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
1	90	Élargissement unilatéral Est de l'avenue des fauvettes entre la rue du Coteau des Vignes et la rue du Bel Air - Emprise 10 m	Ville
2	247	Élargissement unilatéral Est des rues de Fontenay et du Docteur Roux, de l'avenue Danielle Casanova à la rue Poulet Langlet - Emprise 10 m	Ville
3	35	Aménagement du rond point du chalet	Ville
4	124	Élargissement unilatéral Nord de la rue Faidherbe, entre le chemin des promenades et l'avenue Victor Hugo - Emprise 10m	Ville
5	1802	Extension du groupe scolaire avenue Victor Hugo (parcelles cadastrées section C N°1732, 1647, 1648 et 1651)	Ville
6	1000	Extension du stade municipal (parcelles cadastrées section C N°2248 et 2250)	Ville
7	166	Extension de l'école maternelle Foch, rue du 8 mai 1945 (parcelle cadastrée section B N°1158)	Ville
8	1165	Réalisation d'un parking public, avenue du Maréchal Foch (parcelles cadastrées section C N°203 et N°204)	Ville

Annexes

2. Liste des bâtiments remarquables

N°	Libellé	Descriptif
1	2 avenue du Maréchal Foch	Pavillon flanqué d'une tour carrée, avec toiture en zinc et consoles d'avant-toit dans le style "Normand", fin du XIXe.
2	18 avenue du Maréchal Foch	Belle demeure bourgeoise de style "Normand", fin XIXe.
3	45 avenue du Maréchal Foch	Bel immeuble début XXe avec chiens-assis et devanture commerciale contemporaine bien intégrée.
4	61 avenue du Maréchal Foch	Belle maison bourgeoise dans le style des villas patriciennes italiennes, fin XIXe.
5	63 avenue du Maréchal Foch	Belle maison bourgeoise avec ne façade travaillée en alternance de panneaux d'enduit et de panneaux de briques, fin XIXe et début XXe.
6	65 avenue du Maréchal Foch	Pavillon de style "Normand" simple, équilibré.
7	86 avenue du Maréchal Foch	Immeuble de rapport en briques, de style "Normand", début XXe.
8	45 rue d'Estienne d'Orves	Maison bourgeoise de style italianisant, ordonnancée par le rythme des ouvertures et la mise en valeur de la partie centrale de la façade, avec de beaux éléments, de décor.
9	29 à 33 rue du Général Leclerc	Groupe scolaire "du centre" et Centre Municipal de Santé, constituant un bel ensemble architectural des années allant de la fin du XIXe jusqu'aux années 1920/1935, dont la partie réalisée en meulière et en brique est richement décorée,
10	36 rue du Général Leclerc	Belle maison bourgeoise aux styles contrastés, richement décorée, avec façade sur rue ordonnancée typique de la fin du XIXe et façade sur jardin style "Gothique flamboyant/Renaissance". S'y ajoute un petit pavillon de jardin également intéressant.
11	20 avenue Paul Doumer	Robuste pavillon en meulière et en brique, de style "Normand", début XXe avec une grande variété de décors.
12	28 à 30 avenue Paul Doumer	Remarquable exemple d'architecture d'équipement public des années allant de 1900 à 1935, avec sa partie réalisée en briques richement décorée, et, surtout, sa large fresque bucolique en guise de marquage de la toiture,
13	41 avenue Paul Doumer	Beau pavillon de style "Normand", fin XIXe, avec un bel équilibre général et plusieurs éléments de décoration,
14	43 avenue Paul Doumer	Beau pavillon de style "Normand", fin XIXe, avec un bel équilibre général et plusieurs éléments de décoration, récemment ravalé avec beaucoup de talent et bénéficiant de la présence d'un cèdre, ce qui contribue à la mise en valeur générale de la propriété
15	24 bis rue du Général de Gaulle	Petit bâtiment en brique et en meulière, début XXe, avec soubassement en ciment, autrefois bâtiment administratif des "Postes, Télégraphes, Téléphones", aujourd'hui dédié à "La Maison de la Création", doté de plusieurs éléments de décor.
16	37 rue du Général de Gaulle	Belle maison bourgeoise fi XIXe, sur soubassement en meulière, avec façade richement ordonnancée et travaillée en alternance de panneaux de meulière concassée, d'enduit et de belles modénatures,

N°	Libellé	Descriptif
17	3 rue Paul Vaillant Couturier	Belle maison bourgeoise, fin XIXe, juxtaposant 2 ensembles, l'un sobre avec façades ordonnancées, l'autre bâtiment en forme de tour octogonale au style "Normand" recherché. On notera le pavillon de jardin dans l'esprit des "orangeries".
18	6 rue Paul Vaillant Couturier	Maison bourgeoise typique des bâtisses "carrées" avec façade ordonnancée et équilibrée, lucarne, et chien-assis en toiture.
19	19 rue Paul Vaillant Couturier	Belle demeure de style "Mansart" typique de la fin du XIXe, d'une élégante sobriété.
20	27 avenue Georges Clémenceau	Bel immeuble en meulière, fin XIXe, doté de nombreux éléments de décor en briques, et récemment ravalé avec succès.
21	54 bis avenue Georges Clémenceau	Imposant pavillon en meulière, fin XIXe avec de beaux éléments de décor et une façade principale équilibrée de part et d'autre d'une partie centrale à 2 niveaux.
22	75 avenue Georges Clémenceau	Solide pavillon en meulière, fin XIXe, avec des éléments de décor en briques en façade.
23	57 avenue Pierre Brossolette	Maison bourgeoise épousant la forme de la parcelle, réalisée fin XIXe, avec divers matériaux (meulière, brique, ciment) qui rendent la construction assez déséquilibrée voire disparate malgré une harmonie d'ensemble, avec toiture "à la Mansart" et divers éléments de décor. Sans doute, du fait de la publicité "chaux, plâtre, ciment", ancienne maison de maître liée à l'exploitation du gypse des carrières du Plateau d'Avron.
24	79 avenue Georges Clémenceau	Maison bourgeoise, fin XIXe, carrée avec toiture à 4 pans, équilibrée, ordonnancée par le rythme des ouvertures, dont l'élégante simplicité est mise en valeur par un terrain arboré.
25	82 à 82 ter avenue Georges Clémenceau	Intéressant lotissement d'époque, constitué de 4 pavillons en meulière de style "régionaliste" avec toiture à pan cassé en façade principale. La suppression des balconnières d'origine sur l'un des pavillons extérieurs au profit d'une grille en rez-de-chaussée à fines arabesques, motif repris sur la balconnière de l'étage, vient rompre l'équilibre harmonieux de ce lotissement d'époque fin XIXe.
26	89 avenue Georges Clémenceau	Beau pavillon carré en meulière concassée, fin XIXe avec façade ordonnancée par le rythme des ouvertures, et d'intéressants éléments de décor, et toiture à 4 pans marquée côté façade principale par une petite porte-fenêtre avec un très beau balcon, terminant ainsi la succession rigoureuse de 3 ouvertures l'une au-dessus de l'autre.
27	9 rue Gabriel Péri	Beau pavillon en meulière, d'allure massive, de style "Normand", fin XIXe et début XXe.
28	15 avenue Carnot	Belle et robuste maison bourgeoise, fin XIXe, associant différents styles de construction avec de la meulière et de la brique, et en excellent état d'entretien, avec mise en valeur par la taille de la parcelle arborée.
29	24 avenue Carnot	Belle demeure bourgeoise en brique peinte, genre "castel", richement décorée, structurée et s'inspirant du style "Renaissance". Le vaste jardin arboré participe à la mise en valeur du bâti.
30	43 avenue Carnot	Grande demeure bourgeoise, bien entretenue, de style "néoclassique" avec façades ordonnancées par le rythme des ouvertures et dotée de plusieurs éléments de décor, ayant une partie principale avec toiture en ardoise à 4 pans et chien-assis, et une extension surmontée d'une terrasse avec balcon à "l'italienne".
31	51 avenue Carnot	Beau et robuste pavillon en meulière, de style "Normand" avec sa toiture diversifiée, et en bon état d'entretien. La végétalisation arborée du jardin participe à la mise en valeur de cette demeure.

N°	Libellé	Descriptif
32	52 avenue Carnot	Grande et belle demeure en meulière et partiellement en brique avec toitures différenciées, dont le style "Normand", l'autre de style "à la Mansart", et enfin une toiture terrasse au-dessus de l'extension, bordée d'un garde-corps plein, l'ensemble étant doté de plusieurs éléments de décors.
33	67 avenue Carnot	Beau pavillon de style "Normand", avec un bel équilibre général malgré des agrandissements successifs et plusieurs éléments de décoration, l'ensemble étant dans un bon état d'entretien.
34	70 avenue Carnot	Vaste maison bourgeoise genre "manoir" ou "castel", mêlant le style "Mansart" au style "Normand", avec pavillon "de gardien" à la toiture également de style "Mansart", l'ensemble étant dans un bon état d'entretien avec divers éléments de décoration.
35	73 avenue Carnot	Beau pavillon de style "Normand", avec une bel équilibre et des modénatures intéressantes.
36	81 avenue Carnot	Beau pavillon de style "Normand", aux façades rythmées par la succession des ouvertures, avec 2 parties différenciées associant la brique et la meulière dans une composition architecturale originale et dotée de nombreux éléments de décor.
37	14 à 16 avenue du Maréchal Joffre	Groupe scolaire "Joffre", constituant un bel ensemble architectural des années allant de la fin XIXe jusqu'aux années 1920/1935, dont la partie réalisée en meulière et en briques est décorée. On notera les similitudes avec les groupes scolaires de la rue Général Leclerc et de l'avenue Paul Doumer.
38	20 avenue du Maréchal Joffre	Robuste maison bourgeoise en meulière, début XXe, en bon état d'entretien et dotée de divers éléments de décors dont une partie en briques.
39	63 avenue du Maréchal Joffre	Belle maison bourgeoise avec toiture en ardoise de style "Mansart" typique de la fin du XIXe, ordonnancée par le rythme des ouvertures, présentant de beaux éléments de décor et ravalée de façon qualitative. La présence d'un beau jardin arboré ajoute à l'intérêt de cette demeure.
40	3 et 3 bis rue Pierre Brossolette	Belle maison bourgeoise de style "Mansart" typique de la fin du XIXe, avec toiture en ardoise, fenêtre "à la Mansart", avec logement annexe en brique.
41	12 rue Pierre Brossolette	Maison bourgeoise d'origine rurale, fin XIXe, de style carré, dans un jardin arboré, à la façade ordonnancée par le rythme des ouvertures et flanquée d'une tour habillée d'un décor en bois de style "russe".
42	43 bis rue Pierre Brossolette	Belle maison bourgeoise fin XIXe, avec façade très ordonnancée par le rythme des ouvertures, dotée de nombreux éléments de décor et soigneusement entretenue.
43	45 rue Pierre Brossolette	Belle maison bourgeoise carrée, fin XIXe, avec toiture à 4 pans et façade très ordonnancée par le rythme des ouvertures, dotée de sobres et élégants éléments de décor de style "néoclassique". Demeure entretenue et mise en valeur par la présence d'un jardin arboré.
44	9 rue Félix Faure	Maison bourgeoise en meulière concassée en façade sur rue, à toiture de style "Mansart", typique de la fin du XIXe.
45	45 rue Bourreau Guérinière	Pavillon en meulière de belle facture, bénéficiant d'une belle parcelle arborée.
46	6 rue de la Pelouse	Pavillon en meulière concassée avec toiture à pan cassée, façade ordonnancée par le rythme des ouvertures et des décors géométriques.
47	12 rue de la Pelouse	Maison bourgeoise avec toiture à 4 pans rehaussée de 3 chiens-assis, façade ordonnancée par le rythme des ouvertures et entrée très marquée.
48	16 rue de la Pelouse	Belle maison bourgeoise de style "Mansart" typique de la fin du XIXe, avec toiture en ardoise, et fenêtres "à la Mansart".

N°	Libellé	Descriptif
49	19 rue de la Pelouse	Maison bourgeoise avec toiture à 4 pans et chiens-assis, façade ordonnancée par le rythme des ouvertures.
50	22 rue de la Pelouse	Beau pavillon à colombages, sur rez-de-chaussée en meulière, donnant un certain cachet à l'ensemble dans un style qui se rapproche du style "Normand", d'un bon niveau d'entretien, avec jardin arboré.
51	44 rue de la Pelouse	Belle propriété bourgeoise en bon état d'entretien, avec toiture à 4 pans, chien-assis en toiture principal, façade ordonnancée par le rythme des ouvertures, avec des éléments de décoration inspirés du style "Renaissance".
52	50 à 50 ter rue de la Pelouse	Bel exemple de lotissement du début du XXe siècle, constitué de 3 beaux pavillons en briques claires formant un ensemble très harmonieux, bien entretenu et sans transformation dommageable à ce jour.
53	9 rue des Champs	Gros pavillon à toiture à pan cassé, début XXe, ordonnancé par le rythme des ouvertures et doté d'éléments de décor originaux.
54	38 rue de la Marne	Belle et robuste demeure bourgeoise avec imposante toiture en ardoise "à la Mansart" typique de la fin du XIXe siècle, de forme carrée, dans un ensemble symétrique et richement décoré.
55	1 rue Louise Thuillez	Demeure principale "bourgeoise", avec toiture à 4 pans en ardoise style "Mansart" et extension plus contemporaine surmontée d'une terrasse à "l'italienne", avec façade ordonnancée par le rythme des ouvertures.
56	17 rue Médéric	Robuste pavillon en meulière de style "Normand", avec plusieurs éléments de décor.
57	32 avenue des fauvettes	Maison bourgeoise équilibrée, avec toiture à 4 pans surmontée de 3 belles lucarnes, et façade principale ordonnancée par le rythme des ouvertures.
58	19 rue du Coteau des Vignes	Belle demeure bourgeoise en meulière, mêlant les caractéristiques des maisons carrées avec toiture à 4 pans et une façade rehaussée d'une partie centrale de style "Flamand", destinée à mettre l'accès principal en valeur, la façade étant rythmée par l'ordonnancement des ouvertures.
59	4 rue Jean Bachelet	Maison bourgeoise originale, en brique et meulière, avec 2 toitures à 4 pans et quelques éléments de décor intéressants, l'ensemble présente des similitudes avec des demeures italiennes.
60	27 avenue de Rosny	Belle demeure bourgeoise, genre "castel" flanqué d'une tour dotée de 4 lucarnes et dont les modénatures sont d'inspiration "Renaissance". Le bon état d'entretien et la présence d'un vaste jardin arboré ajoutent au charme de cette propriété.
61	47 avenue de Rosny	Maison bourgeoise avec toiture "à la Mansart", ordonnancée par le rythme des ouvertures et de panneaux décoratifs. La présence d'un vaste jardin arboré apporte du cachet à cette demeure peu visible de l'extérieur.
62	7 avenue Daniel Perdrigé	Beau pavillon en meulière de style "Normand", avec toiture en ardoise de "T", doté de modénatures intéressantes et enfoui au sein d'une végétation arborée abondante.
63	74 avenue Daniel Perdrigé	Imposant pavillon contemporain, structuré en plusieurs volumes différenciés, dont une tour et une partie en avancée avec toiture à pan cassé et de balcon de style "savoyard", et ordonnancé par le rythme des ouvertures.
64	10-12 avenue Aristide Briand	Groupe scolaire primaire Edouard Herriot, exemple d'architecture d'équipement public de la fin du XIXe.
65	16 avenue des Caves d'Avron	Belle demeure bourgeoise avec toiture en ardoise de style "Mansart", avec corps principal et deux extensions latérales, dotée de nombreux éléments de décor, l'ensemble étant très ordonnancé par le rythme des ouvertures. Vaste jardin arboré.

N°	Libellé	Descriptif
66	22 avenue de l'Est	Belle et robuste maison bourgeoise en meulière, début XXe de style "Normand" et en forme de "L", avec toiture en ardoise à pans cassés, mise en valeur par une parcelle largement plantée et arborée.
67	20 rue Fernand Sanglier	Beau pavillon de style "régionaliste", et d'inspiration "Normande", en bon état et possédant d'intéressants éléments architecturaux.
68	32 rue Raspail	Vaste maison bourgeoise, avec toiture à 4 pans, flanquée d'une tour avec toiture en ardoise ordonnancée par le rythme des ouvertures, avec des extensions successives bien intégrées dans le volume d'ensemble.
69	3 rue Edgar Quinet	Robuste pavillon en meulière, de style "Normand", avec toiture à pan cassé et colombage en façade.
70	5 rue Edgar Quinet	Imposant pavillon en meulière, de style "Normand", avec toiture à pans cassés et colombages en façade.
71	11 rue Emile Cossonneau	Maison bourgeoise de style de la fin du XIXe et du début du XXe, avec toiture à 4 pans, transformée en presbytère, avec un bel équilibre général.
72	4 avenue Danielle Casanova	Demeure "bourgeoise" fin XIXe, avec toiture à 4 pans de style "Mansart", et façade ordonnancée par le rythme des ouvertures en façade sur rue, la façade arrière ayant été agrandie avec des ouvertures plus larges que hautes, et surmontée d'une terrasse à l'italienne.
73	5 avenue Danielle Casanova	Demeure "bourgeoise", avec toiture en terrasse de style "italien", surmontée d'une petite toiture à 2 pans et œil-de-bœuf, avec façade ordonnancée par le rythme des ouvertures.
74	8 avenue Danielle Casanova	Belle propriété bourgeoise, constituée d'un pavillon en briques de style "Normand" très ordonnancé et de 2 anciens pavillons de gardiens, l'ensemble bénéficiant d'un entretien soigné et de nombreux éléments de décor, la présence de beaux arbres venant renforcer la qualité de l'ensemble.
75	10 avenue Danielle Casanova	Ancienne ferme réalisée, selon les données modernes en fin de XIXe, en état d'abandon, et qui gagnerait à être réhabilitée.
76	11 avenue Danielle Casanova	Beau et vaste pavillon en meulière de style "Normand", mis en valeur par son allure générale et la présence de beaux sujets arborés, dont un cèdre.
77	42 avenue du Chalet	Belle maison bourgeoise, avec toiture en ardoise "à la Mansart" typique de la fin du XIXe, de forme carrée, rythmée par l'ordonnancement des ouvertures, bénéficiant d'un beau jardin arboré.
78	78 avenue du Chalet	imposante maison bourgeoise proche d'une petit manoir, en 2 parties distinctes, l'une avec toiture en ardoise "à la Mansart" typique de la fin du XIXe, et l'autre à toiture à pente marquée, inspirée du style "Normand". Le jardin arboré participe à la mise en valeur de cette propriété.
79	1 rue des fleurs	Maison bourgeoise de la fin du XIXe, avec toiture en ardoise de style "Mansart" dotée de beaux éléments de décor et mise en valeur par un vaste jardin arboré.
80	8 rue Florian	Maison bourgeoise de la fin du XIXe, avec toiture en ardoise de style "Mansart" dotée d'une ornementation décorative sobre.
81	10 rue du Bocage	Solide demeure en meulière concassée, de la fin du XIXe siècle, proche d'une maison bourgeoise.
82	62 avenue Daniel Perdrigé	Très belle demeure en meulière R+1+C du début du XXème siècle implantée sur une parcelle d'angle. Sa toiture se compose de deux versants et de deux lucarnes sur le versant Nord. On observe une symétrie sur chaque façade et les ouvertures sont bien proportionnées. Son implantation en fond de parcelle permet de dégager un vaste espace arboré de plus de 500m² d'une certaine qualité mettant en valeur la construction. Modénatures d'angles en pierre meulière au calibre plus

N°	Libellé	Descriptif
		important que celles apposées sur la façade. Les ouvertures sont marquées par des appuis de fenêtres en brique rouge. On retrouve ce même matériau pour les linteaux des fenêtres supérieurs. Les volets bois sont battants, pleins et à emboiture. L'écharpe est en Z. Toutes les pièces en bois (linteaux, volets et garde-corps) sont peintes en vert blanc se rapprochant du RAL 6019.
83	Chemin des Processions	Située dans une propriété privée bordant le Chemin des Processions, la Fontaine des Enfers se présente sous la forme d'une cahouète maçonnée en forme de hutte ronde et de mini-borie gauloise. Bien que non retenue à l'inscription au Patrimoine des Monuments Historiques cette fontaine présente un caractère patrimonial témoignant d'une ressource en eau historique. A cet égard elle vient de faire l'objet de l'octroi d'un label de la part de la Fondation du Patrimoine.
84	Cinéma La Fauvette	L'actuel cinéma occupe un bâtiment à la façade atypique, qui était auparavant une salle des fêtes (1899) ; l'inscription originale « Salles des Réunions » en mosaïque est toujours visible.
85	Emmaüs	Imposante maison bourgeoise
86	42 rue de la Pelouse	Maison bourgeoise présentant un soubassement de meulières ainsi qu'une corniche bois ou brique surmontée des débords de toitures maintenus par une corniche en bois travaillée.
87	42 rue de la Pelouse	Maison bourgeoise présentant un soubassement de meulières ainsi qu'une corniche bois ou brique surmontée des débords de toitures maintenus par une corniche en bois travaillée.
88	12 avenue de l'Est	Château d'eau - 1938

Annexes

3. Liste des arbres remarquables

N°	Espèces	Localisation
1	Ensemble d'ifs encadrant le Monuments aux Morts	Chemin des pelouses d'Avron
2	Cèdre	Rond-point du Chalet
3	Platane	33 avenue Danièle Casanova
4	Ensemble de deux séquoias	Voie Lamarque 1 (niveau Villa Blondeau)
5	Araucaria	Voie Lamarque
6	Ensemble de 12 ifs et d'un chêne	Enceinte école Herriot
7	Deux chênes	Terrain du marché municipal – 19ter avenue Aristide Briand
8	Morus Kagayamae	Cimetière
9	Lagerstomia indica	Cimetière
10	Gingko Biloba	Cimetière
11	Deux cèdres	Cimetière
12	Pin	Square de la salle des fêtes
13	Marronnier	Square de la salle des fêtes
14	Sophora japonica pendula	26 avenue Paul Doumer
15	Deux cèdres	43 avenue Paul Doumer
16	Ensemble de chênes	6 avenue Daniel Perdrigé
17	Ensemble d'arbres remarquables	16 avenue des caves d'Avron
18	Trois chênes	18-20 avenue des caves d'Avron
19	Cèdre	5 bis Chemin du Bel Air
20	Araucaria	1 rue Médard
21	Cèdre	7 Avenue Perdrigé
22	Ensemble de chênes	18 avenue de Rosny
23	Ensemble de chênes	22 avenue de Rosny
24	Cèdre bleu de l'Atlas	25 chemin des Pelouses d'Avron
25	Cèdre bleu de l'Atlas et chêne	14 avenue du Raincy